Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Optimale
by Consultim AM

RAPPORT ANNUEL 2020

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 3, allée Alphonse Fillion, 44120 VERTOU
RCS Bordeaux n° 887 629 194
VISA AMF n°20-14 en date du 21 juillet 2020

CONSULTIM
ASSET MANAGEMENT

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

SOMMAIRE

LA SCPI OPTIMALE 3

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION 4

1. *Introduction et présentation de l'activité au cours de l'exercice 2020* 4
2. *Perspectives et enjeux 2021* 4
3. *Capital et marché des parts* 4
4. *Évolution du patrimoine* 5
5. *Gestion du patrimoine* 7
6. *Répartition du patrimoine* 7
7. *Expertises* 8
8. *Endettement* 8
9. *Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2020* 8
10. *Performance* 9
11. *Evolution du résultat par part au cours des derniers exercices* 10
12. *Frais supportés par la SCPI* 10
13. *Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice écoulé et le présent rapport* 11

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS 12

1. *Informations sur les délais de paiement fournisseurs et clients* 12
2. *Politique de rémunération du personnel de la Société de Gestion* 12
3. *Profil de risque* 13
4. *Contrôle interne* 13
5. *Responsabilité professionnelle de la Société de Gestion* 14
6. *Conseil de Surveillance* 14

RAPPORTS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 15

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 17

1. *Rapport sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020* 17
2. *Rapport sur les conventions réglementées* 22

COMPTES ANNUELS CLOS AU 31 DECEMBRE 2020 27

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE ET PROJET DU TEXTE DES RESOLUTIONS ORDINAIRES ET EXTRAORDINAIRES 51

1. *Ordre du jour de l'Assemblée Générale* 51
2. *Projet du texte des Résolutions* 52

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

LA SCPI OPTIMALE

Classification	SCPI à capital variable
Siège social	3, allée Alphonse Fillion, 44120 VERTOU
Date de création (immatriculation RCS)	28 juillet 2020
Numéro d'immatriculation	887 629 194 R.C.S. Bordeaux
Visa AMF	N°20-14 du 21 juillet 2020
Durée de la SCPI	99 ans
Capital maximum statuaire	75 000 000 €

La SCPI OPTIMALE est une société civile de placement immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou la « SCPI ») régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-86 et suivants, R. 214-130 du Code Monétaire et Financier, les statuts et tous textes subséquents.

SOCIETE DE GESTION

Consultim Asset Management, Société par actions simplifiée (S.A.S.) au capital de 300.000 €, 881 473 771 R.C.S. NANTES, dont le siège social est 3 Allée Alphonse Fillion - 44120 VERTOU.

Consultim Asset Management a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 28 mai 2020 sous le numéro GP- 2000013.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président	*Michel Lefrançois (démissionnaire)**
Membres	*M. William Buret, 4P, Lacour Conseil et Patrimoine, EloA Conseil (démissionnaire), Jean-Philippe Grienet (démissionnaire), Alice Teulières (démissionnaire), Nouvelle Bouture (démissionnaire),*

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	*MAZARS - 61 rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense*
Suppléant	*CBA - 61 rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense*

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy Les Moulineaux

DEPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE, 29, boulevard Haussmann- 75009 Paris

** Le prochain Conseil de Surveillance aura pour ordre du jour la cooptation de nouveaux membres.*

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

1. Introduction et présentation de l'activité au cours de l'exercice 2020

L'année 2020 a été marquée par la création de la société en juillet et l'obtention du Visa n°20-14 par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 21 juillet. Dans ce cadre, 4 054 parts ont été souscrites par les associés fondateurs de la SCPI représentant un montant total de 912 150 €.

A la suite de cette création, la rechercher de capitaux a pu être initiée tandis que la phase de recherche d'investissements a débuté parallèlement. La SCPI a ainsi pu réaliser ses premières acquisitions sur la période et distribuer deux premiers acomptes au titre des mois de novembre et décembre à hauteur de 1,15€ par part en jouissance équivalent à un DVM annualisé de 5,52%.

2. Perspectives et enjeux 2021

Les nouveaux capitaux que la SCPI OPTIMALE recueillera au cours des prochains trimestres lui permettront de poursuivre ses acquisitions.

Les actifs immobiliers recherchés sont, conformément à sa politique d'investissement, tous types d'actifs immobiliers (commerces, logis tiques, locaux d'activité, santés, services, hôtellerie, résidentiel) de taille inférieure à 10 millions d'euros et situés dans les grandes métropoles françaises mais aussi dans des villes secondaires.

3. Capital et marché des parts

Au cours de l'exercice 2020, 28 491 parts ont été souscrites :

Souscriptions de la période en €	7 021 500 €
Nombre de parts souscrites sur la période	28 491
Montant nominal	5 342 138 €
Prime d'émission	1 679 363 €
Nombre de retraits sur la période	0 €
Nombre de parts en attente de retrait	0

Pour rappel, le capital social maximum statutaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est fixé à 75 000 000 €, divisé en 400 000 parts d'une valeur nominale unitaire de 187,50 €.

4. Évolution du patrimoine

Acquisitions de l'exercice

COMMERCE ALIMENTAIRE

Le magasin est exploité par la même enseigne de discount alimentaire depuis de très nombreuses années.
Il est situé sur un vaste tènement foncier indépendant détenu en pleine propriété à l'intérieur de la rocade bordelaise.
Il propose de nombreuses places de stationnement.
A l'instar de l'ensemble de l'agglomération bordelaise, le quartier s'est fortement développé et densifié ces dernières années, sous l'impulsion du tramway (arrêt à 250m du point de vente) et de la ZAC Terres Sud qui accueille notamment le nouveau lycée Vaclav Havel.

Commerce alimentaire
Villenace d'Ornon (33)

Vous souhaitez en savoir plus ?
DÉCOUVREZ LA VIDÉO

DATE D'ACQUISITION	13/10/2020
LOCALISATION	Villenave d'Ornon (33)
SURFACE	1 540 m²
PRIX D'ACQUISITION AeM	4,26 M€
RENDEMENT	5,73 %
LOCATAIRE	Groupe Casino

ESPACE D'ACCUEIL & BUREAUX

Le local se trouve au sein du nouveau quartier d'affaires du Grand Dax, à proximité immédiate de la Gare TGV et de son pôle multimodal, du siège du GRAND DAX et de son Groupement d'Intérêt Public pour accélérer le Développement Économique, PULSEO. Le local se situe au pied d'un immeuble neuf de logements élevé en R+4, faisant partie d'une vaste opération mixte appelée « Confluences », mêlant logements, bureaux et commerces.
Le local est loué à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Landes, dans le cadre d'un bail d'une durée de 9 ans fermes, à destination de bureaux et de locaux d'accueil pour les TPE/PME.

Espace d'accueil & bureaux

Vous souhaitez en savoir plus ?
DÉCOUVREZ LA VIDÉO

DATE D'ACQUISITION	20/11/2020
LOCALISATION	Dax (40)
SURFACE	208 m²
PRIX D'ACQUISITION AeM	0,6 M€
RENDEMENT	7,34 %
LOCATAIRE	Chambre des métiers et de l'artisanat des Landes

COMMERCES ALIMENTAIRES

Les commerces consistent en deux locaux commerciaux situés à Toulouse Métropole (Aucamville) au pied d'un immeuble de logements en cours de construction, se situant avenue de Fronton, un axe pénétrant à très forte fréquentation en périphérie de Toulouse. La livraison des constructions est prévue au 3ème trimestre 2021 et seront pris à bail sous enseigne Carrefour City d'une part, et Biocoop d'autre part, dans le cadre de baux en l'état futur d'achèvement de 6 ans fermes. Le site était historiquement occupé par un supermarché SPAR.

Commerces alimentaires
Aucamville (31)

Vous souhaitez en savoir plus ?
DÉCOUVREZ LA VIDÉO

DATE D'ACQUISITION	04/12/2020
LOCALISATION	Aucamville (31)
SURFACE	808 m²
PRIX D'ACQUISITION AeM	2,05 M€
RENDEMENT	6,05 %
LOCATAIRE	Carrefour City & Biocoop

LOCAUX COMMERCIAUX

L'actif consiste en un ensemble de 5 locaux commerciaux situés à Urrugne, à la sortie immédiate de Saint Jean de Luz, en face d'un supermarché E. LECLERC. Au sein d'un ensemble commercial de proximité, anciennement une concession automobile restructurée en 2013, ils bénéficient d'une très bonne visibilité et d'un stationnement aisé. Les locataires sont une boulangerie (Grave), une épicerie bio (Bio de Luz), un caviste (La Tour des Vins), un opticien (Optic 2000) et une société de vente et de location de matériel médical (Acam).

Locaux commerciaux
Urrugne (64)

Vous souhaitez en savoir plus ?
DÉCOUVREZ LA VIDÉO

DATE D'ACQUISITION	31/12/2020
LOCALISATION	Urrugne (64)
SURFACE	1 260 m²
PRIX D'ACQUISITION AeM	3,5 M€
RENDEMENT	7,18 %
LOCATAIRE	Indépendants

En décembre dernier, une promesse de vente pour un local d'activité en périphérie de Douai loué aux entreprises Engie Home Services et Kané a été signée. Cette acquisition devrait être finalisée en mai 2021.

Arbitrages de l'exercice

Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice

5. Gestion du patrimoine

A la suite de la finalisation de la cession par le groupe CASINO au groupe ALDI de la plupart de ses magasins opérant sous enseigne Leader Price, l'actif de Villenave d'Ornon a été repris par le groupe ALDI et la façade du magasin va donc prochainement passer sous ses nouvelles couleurs. Cette reprise est selon nous de nature à dynamiser, valoriser et pérenniser l'exploitation de cet emplacement.

Le chantier de l'actif d'Aucamville (locaux devant être loués à Carrefour City et Biocoop) avance conformément au planning.

Loyers facturés et encaissés

La SCPI OPTIMALE a perçu un montant total de loyers de 57 024 €. Au 31 décembre 2020, le taux de recouvrement des loyers de la SCPI était de 100%.

Vacance du patrimoine et taux d'occupation physique

Le taux d'occupation physique de la SCPI OPTIMALE au 31 décembre 2020, correspondant au rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient, est de 100%.

Le taux d'occupation financier s'élevait également à 100% au 31 décembre 2020.

Pour rappel, le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

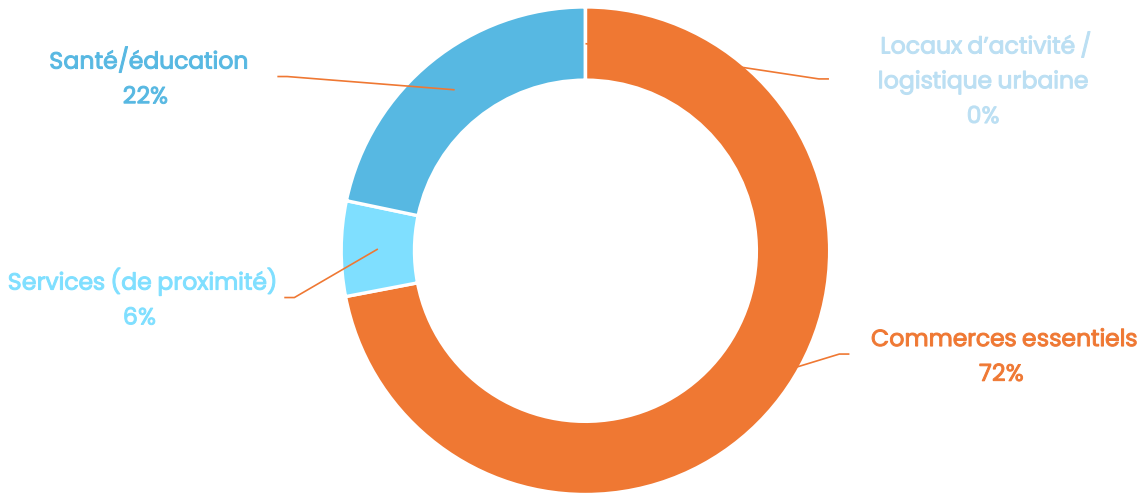
Aucun mouvement locatif n'est intervenu sur la période.

Contentieux

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

6. Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2020, le patrimoine de la SCPI est intégralement situé en France et répartis comme suit (en % des loyers) :



7. Expertises

La société BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, expert externe en évaluation nommé lors de l'Assemblée Générale constitutive du 7 juillet 2020, a procédé à la valorisation des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI.

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI OPTMAIL au 31 décembre 2020 ressort à 10 100 000 € hors droits, incluant les échéances de VEFA restantes à payer le cas échéant

8. Endettement

La SCPI OPTIMALE est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 40% maximum de la valeur d'acquisition hors droits et hors frais d'acquisition des actifs immobiliers pour financer une partie de ses investissements, soit un niveau de levier maximal de 1,67, et ce, suite à la décision de l'assemblée générale constitutive du 7 juillet 2020, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

En toute circonstance, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Durant l'année 2020, la SCPI OPTMALE a souscrit à quatre emprunts bancaires pour un montant total de de 3,65 millions d'euros pour l'acquisition des actifs présentés ci-avant. Le niveau global de l'endettement bancaire est de 37,08 % de la valeur d'acquisition des actifs.

9. Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2020

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

Valeur comptable

La valeur comptable correspond à la valeur du patrimoine figurant dans le bilan de la SCPI. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction) majorée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur comptable (en €)	31/12/2020
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	8 160 000 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable -	2 329 246 €
Valeur comptable	**5 830 754 €**
Valeur comptable par part	*204,65 €*

Valeur de réalisation

La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur de réalisation (en €)	31/12/2020
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	8 468 000 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation -	2 329 246 €
Valeur de réalisation	**6 138 754 €**

Valeur de réalisation par part	*215,46 €*

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

Valeur de reconstitution (en €)	31/12/2020
Valeur de réalisation	6 138 754 €
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	609 891 €
Commission de souscription	749 849 €
Valeur de reconstitution	**7 498 495 €**
Valeur de reconstitution par part	*263,18 €*

Prix de souscription

Le prix de souscription d'une part est fixé à 250 €. Il comprend la valeur nominale des parts pour 187,50 € et une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés, d'un montant de 62,50 € à la date du présent rapport, tenant compte d'une commission de souscription de 10% HT.

Valeur de retrait

La valeur de retrait est le montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription, soit 225 € à la date du présent rapport.

10. Performance

Au titre de l'exercice 2020, le DVM de la SCPI OPTIMALE s'élève à 0,92%.

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI (DVM) est la division entre le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et le prix de part acquéreur moyen de l'année.

La distribution de l'exercice ayant uniquement été réalisée sur les mois de novembre et décembre, le DVM annualisée s'élève à 5,52%.

Le DVM annualisé correspond au dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre d'une période et annualisé linéairement (intégrant l'ensemble des distributions exceptionnelles y compris distributions de plus-values), rapporté au prix moyen acquéreur de la part constaté sur la période considérée.

11. Evolution du résultat par part au cours des derniers exercices

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 7,62 € au 31 décembre 2020

En euros par part moyenne en jouissance sur l'exercice	31/12/2020		
	Montant total	*En € / part*	*En % des revenus*
REVENUS			
Recettes locatives brutes et produits divers	58 145 €	14,23 €	100,00%
Produits financiers liés aux partixipations	- €	- €	0,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	- €	- €	0,00%
TOTAL DES REVENUS	58 145 €	14,23 €	100%
CHARGES		- €	
Commission de gestion	- €	- €	
Autres frais de gestion	20 773 €	5,08 €	
Charges locatives non récupérées	- €	- €	
Sous-total CHARGES EXTERNES	***20 773 €***	***5,08 €***	***35,73%***
Charges financières	6 222 €	1,52 €	
Amortissement net	- €	- €	
Provisions nettes	- €	- €	
Sous-total CHARGES INTERNES	***6 222 €***	***1,52 €***	***10,70%***
TOTAL DES CHARGES	26 995 €	6,60 €	46%
RESULTAT COURANT	31 151 €	7,62 €	54%
dont :		- €	
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	- 9 554 €	- 2,34 €	
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	9 554 €	2,34 €	
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	21 597 €	5,28 €	37%

12. Frais supportés par la SCPI

Frais supportés par la SCPI	31/12/2020
Commission de souscription	610 925 €
Commission de gestion	- €
Commission d'acquisition ou de cession	- €
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	- €
Commission de cession de parts sociales	- €
Rémunérations de la société de gestion	610 925 €
Autres frais d'acquisitions et de cessions	598 368 €
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	598 368 €
Honoraires de commissaires aux comptes	4 500 €
Autres honoraires	14 380 €
Autres frais	1 080 €
Frais généraux	19 959 €
Total des frais	1 229 252 €

Les rémunérations versées par la SCPI OPTIMALE à la société de gestion Consultim Asset Management sont conformes aux dispositions de l'article XVIII des statuts de la société telles qu'approuvées par l'Assemblée Générales du 7 juillet 2020 et font l'objet d'une communication spécifique du Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

Les autres frais d'acquisitions et de cessions sont, le cas échant, constitués des frais d'enregistrement, des frais d'actes notariés, des frais et études liés aux acquisitions et cessions hors commissions perçues par la société de gestion. Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, ces frais sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

Les frais généraux incluent principalement :

- les honoraires des Commissaires aux Comptes ;
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- les honoraires des experts comptables ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents ;
- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels ;
- les intérêts prélevés par Banque Palatine au titre de la garantie bancaire.

13. Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice écoulé et le présent rapport

Depuis la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société a acquis 1 actif situé à SIN LE NOBLE.

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS

1. Informations sur les délais de paiement fournisseurs et clients

En application des dispositions de la loi de modernisation de l'économie (« LME ») du 4 août 2008 et de son décret d'application du 30 décembre 2008, ayant introduit les articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SCPI OPTIMALE à la clôture des deux derniers exercices.

	Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu						Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	0					0	0					0
Montant total des factures concernées	0 €	0 €	0 €	0 €	0,00	0,00	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	N/A	N/A	N/A	N/A	-0,08%	-0,08%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	0						0					
Montant total des factures exclues	0 €						0 €					
(C) Délais de paiement de référence utilisés												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque fournisseur.						Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque client.					

2. Politique de rémunération du personnel de la Société de Gestion

Ventilation des rémunérations fixes et variables

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 2,84 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules et actifs gérés.

	Nombre de personnes concernées	*Rémunération fixe (€)*	*Rémunération variable (€)*	*Total (€)*
Personnel	*2,84 ETP*	*70 015,95*	*30 000,00*	*100 015,95*

Politique et pratiques de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein de Consultim Asset Management est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (Directive AIFM).

La politique de rémunération 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 et avec l'intérêt des clients à qui Consultim Asset Management fournit un service d'investissement. La politique de rémunération de Consultim Asset Management est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la Société de Gestion, des fonds et des clients, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

Consultim Asset Management a réalisé une évaluation de son personnel et a ainsi déterminé quels sont les collaborateurs ciblés par la Politique. Il a été décidé que les collaborateurs qui n'ont pas un impact significatif sur le profil de risque de la Société de Gestion ou des fonds gérés ne sont pas visés.

Sont donc considérés comme personnel identifié le Président et le Directeur Général.

La Société de Gestion peut accorder à ses collaborateurs deux types de rémunérations :

- Une rémunération fixe qui correspond au paiement du salaire du collaborateur quel que soit le niveau de performance réalisé par ce dernier ;
- Une rémunération variable qui correspond quant à elle au paiement et avantage supplémentaires attribués à un salarié en fonction de la performance qu'il a réalisé dans le cadre de ses fonctions.

La Société de Gestion ne pourra verser à un collaborateur de rémunération variable excédant le plus haut montant de 30 % de la rémunération fixe. Consultim Asset Management a choisi de plafonner les rémunérations variables des preneurs de risques à individuellement 200 000 euros brut.

L'attribution d'une rémunération variable devra être motivée et fondée sur les performances réalisées par le collaborateur.

3. Profil de risque

Il est rappelé que les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 10 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, notamment une absence de rentabilité potentielle et un risque de perte en capital. Ces risques peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI, cet objectif de diversification n'étant pas garanti.

Facteurs de risques

- Risque de perte en capital ;
- Absence de garantie de revenus ;
- Durée de placement recommandée de 8 ans ;
- Frais de gestion annuels supportés ;
- Liquidité non garantie ;

• En cas de souscription à crédit, l'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus et de capital sur la SCPI ne remet pas en cause les obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts et être amené à supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut éventuellement ne pas couvrir le remboursement du crédit.

Pour plus d'informations sur les risques, se reporter à la note d'information.

4. Contrôle interne

Le Directeur Général de Consultim Asset Management est responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) et les missions de contrôle permanent et des risques de second niveau, de veille au respect de la conformité et de la déontologie au sein de Consultim Asset Management sont assurées par une société externe en tant que délégataire du contrôle interne.

Le délégataire est un cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement.

Consultim Asset Management respecte et applique la réglementation, les codes de bonne conduite et codes de déontologie relatifs à la gestion de SCPI. Plus particulièrement, Consultim Asset Management, Société de Gestion de la SCPI OPTIMALE, est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession. Le Code de déontologie de la gestion des SCPI rédigé par

l'ASPIM est applicable à l'ensemble des collaborateurs de Consultim Asset Management. Dans le cadre de la fourniture de services d'investissement, les situations de conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts d'un ou des clients de Consultim Asset Management sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur demande auprès de Consultim Asset Management.

5. Responsabilité professionnelle de la Société de Gestion

Conformément à l'article 317-2, IV du RGAMF, la Société de Gestion déclare être couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle pour la gestion de fonds d'investissements alternatifs.

6. Conseil de Surveillance

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale ordinaire.

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale ordinaire. Les membres du Conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un Président et un secrétaire.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

À l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Pour les nominations des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

RAPPORTS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2020, de la SCPI OPTIMALE.

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre conseil de surveillance a reçu toutes les informations et les explications nécessaires de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes, notamment concernant l'évolution du capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

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

Conseil de Surveillance

Nous vous informons que, lors de sa réunion du 7 juillet 2020, le Conseil de Surveillance a procédé à :

- la nomination de son Président,
- la nomination de son Secrétaire,
- l'approbation du Règlement intérieur proposé par la Société de Gestion,
- la détermination des modalités de convocation.

Nous vous confirmons par ailleurs qu'aucun mandat de membre de Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice 2020.

Capital et marché des parts

Dans le cadre de la création de la SCPI OPTIMALE, 4 054 parts ont été souscrites par les associés fondateurs de la SCPI représentant un montant total de 912 150 €. Depuis l'ouverture au public, les nouvelles souscriptions ont représenté une collecte de 6 109 350 €.

Patrimoine et gestion locative

Votre SCPI a acquis 4 actifs au cours de l'exercice pour un montant total acte en main de 10,4 M€. Ce patrimoine présente, à la clôture, un taux d'occupation financier de 100%.

Valeurs de la société

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

Comptes annuels

Assisté 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.

Le résultat net de votre SCPI s'élève à 31 151 €. Ce bénéfice est lié aux acquisitions réalisées sur le dernier trimestre de la SCPI ayant généré des loyers et aux frais généraux de la société sur cette même période.

L'année 2021 permettra d'apprécier la pleine performance de votre SCPI.

Conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier

La Société de Gestion a informé le conseil de surveillance des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice. Les montants de commissions afférents à ces conventions ont fait l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

Résolutions

Le projet de résolution soumis à votre approbation n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Nous vous remercions pour la confiance témoignée et restons à votre disposition,

Le Président du Conseil de Surveillance

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

mazars

SCPI OPTIMALE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice de 5 mois et 4 jours clos le 31 décembre 2020

MAZARS SA
SA D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES A DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE
Tour Exaltis 61 rue Henri Regnault LA DEFENSE 92400 COURBEVOIE
SA au capital de : 8 320 000 euros - RCS : Nanterre 784 824 153

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

SCPI OPTIMALE
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
3, allée Alphonse Fillion, 44120 Vertou
RCS BORDEAUX 887 629 194

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice de 5 mois et 4 jours clos le 31 décembre 2020

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier OPTIMALE,

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 OPTIMALE relatifs à l'exercice d'une durée de 5 mois et 4 jours clos le 31 décembre 2020, 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 commissaires aux comptes, sur la période du 28 juillet 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissement et l'évaluation des actifs et passif correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions de l'article L. 823-9 et R.823-7 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 « Evaluation et comptabilisation des immeubles (placements immobiliers) » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement 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 du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de 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.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Responsabilités de la société de gestion

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 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.823-10-1 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.

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 ;

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense

Gilles MAGNAN

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

mazars

SCPI OPTIMALE

Rapport Spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées

Exercice de 5 mois et 4 jours clos le 31 décembre 2020

MAZARS SA
SA D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES A DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE
Tour Exaltis 61 rue Henri Regnault LA DEFENSE 92400 COURBEVOIE
SA au capital de : 8 320 000 euros - RCS : Nanterre 784 824 153

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

SCPI OPTIMALE
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
3, allée Alphonse Fillion,44120 VERTOU
RCS BORDEAUX 887 629 194

Rapport Spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées

Exercice de 5 mois et 4 jours clos le 31 décembre 2020

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier OPTIMALE,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions règlementées.

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.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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.

Commission de souscription

L'article XVIII des statuts de la SCPI OPTIMALE prévoit que la Société de Gestion perçoive une commission de souscription d'un taux maximum de 10% HT du prix de souscription. La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à tout sponsor de la SCPI OPTIMALE dont les souscriptions, en phase de lancement de la SCPI OPTIMALE, permettront à la Société de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 610 925 €, montant prélevé sur la prime d'émission.

Commission de gestion

L'article XVIII des statuts de la SCPI OPTIMALE prévoit que la Société de Gestion perçoive à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion dont le taux maximum est fixé à 10% HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement.

A titre exceptionnel, aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière

L'article XVIII des statuts de la SCPI OPTIMALE prévoit que la Société de Gestion perçoive à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

- à 1,5 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé, directement ou indirectement par la SCPI OPTIMALE ;
- à 1,5% HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la SCPI OPTIMALE.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués

L'article XVIII des statuts prévoit que la Société de Gestion perçoive une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Commission de cession de parts sociales

L'article XVIII des statuts prévoit pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe :

- des frais de dossier pour la Société de Gestion, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de 75 € HT, lequel sera indexé tous les ans à la date du 1er janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre de l'année.

  Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.

- une commission de cession pour la Société de Gestion lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente sur la marché secondaire, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier et de l'article VIII des Statuts, calculée au taux de 6 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

L'ensemble des conventions décrites ci-dessus a été approuvé par l'Assemblée Générale constitutive en date du 07 juillet 2020.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense

Gilles MAGNAN

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

COMPTES ANNUELS CLOS AU 31 DECEMBRE 2020

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

OPTIMALE

COMPTES ANNUELS

Du 28 juillet au 31 décembre 2020

Premier exercice social

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

SOMMAIRE

1- Bilan 2
2- Compte de résultat 4
3- Annexes 5
3-1 Principes généraux 5
3-2 Faits caractéristiques 7
3-3 Placements immobiliers 7
3-4 Compléments d'informations relatifs au bilan, compte de résultat et hors bilan 10
3-4.1 Complément d'informations relatifs aux Droits réels, concessions 10
3-4.2 Complément d'informations relatifs aux Immeubles 10
3-4.3 Complément d'informations relatifs à la provision pour gros entretiens 11
3-4.4 Complément d'informations relatifs aux immobilisations financières contrôlées 12
3-4.5 Complément d'informations relatifs aux autres actifs à caractère immobilier 12
3-4.6 Complément d'informations relatifs aux immobilisations financières 14
3-4.7 Complément d'informations relatifs aux autres actifs et passifs d'exploitation 14
4- Capitaux propres 18
5- Résultat net 19
5-1 Résultat de l'activité immobilière 19
5-2 Résultat d'exploitation 20
5-3 Résultat Financier 21
5-4 Résultat Exceptionnel 21
6- Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées 21
7- Hors bilan 22
8- Plan prévisionnel d'entretien du patrimoine immobilier 22

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

1- Bilan

En Euros		31/12/2020		31/12/2019	
		Valeurs bilantielles	*Valeurs estimées*	*Valeurs bilantielles*	*Valeurs estimées*
Placements immobiliers					
Immobilisations locatives					
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes…)	+	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-		-	
Concessions	+	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-		-	
Constructions sur sol d'autrui	+	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-		-	
Terrains et constructions locatives (1)	+	7 750 000	8 060 000	-	-
Immobilisations en cours (1)	+	410 000	408 000	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-		-	
Gros entretiens	-	-		-	
Provisions pour risques et charges liées aux placements immobiliers (2)	-	-		-	
Titres financiers contrôlés					
Immobilisations financières contrôlées	+	-		-	
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés (3)	+	-		-	
TOTAL I (Placements immobiliers)		8 160 000	8 468 000	-	-
Immobilisations financières					
Immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-	-
Dépréciation des 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 (4)	-	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)		-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation					
Actifs immobilisés (1)	+	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	+	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles (1)	+	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (5)	+	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-	-
Créances					
Locataires et comptes rattachés	+	84 782	84 782	-	-
Autres créances	+	574 143	574 143	-	-
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités					
Valeurs mobilières de placement (1)	+	-	-	-	-
Fonds de remboursement	+	-	-	-	-
Autres disponibilités	+	605 968	605 968	-	-
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		1 264 892	1 264 892	-	-
Autres Provisions pour risques et charges (exclure les provisions indiquées en (2) et (3))	-	-	-	-	-

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Dettes					
Dettes financières (7)	-	- 3 224 222	- 3 224 222	-	-
Dettes d'exploitation	-	- 344 639	- 344 639	-	-
Dettes diverses	-	- 4 892	- 4 892	-	-
TOTAL IV (passifs d'exploitation)		- 3 573 753	- 3 573 753	-	-
Comptes de régularisation actif et passif					
Charges constatées d'avances	+	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	- 73 102	- 73 102	-	-
Autres comptes de régularisation (6)	+	52 718	52 718	-	-
TOTAL V (comptes de régularisation)		- 20 385	- 20 385	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		**5 830 754**		**-**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE			**6 138 754**		**-**

(1) Présentation des valeurs nettes : valeurs brutes - Cumul des amortissements et provisions

(2) Il s'agit des provisions pour risques et charges liées aux placements immobiliers

(3) Il s'agit des provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés

(4) Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées et non contrôlées

(5) comptes allant du 270000 à 276800 (Dépôts de Garanties reçues, etc.)

(6) Charges à répartir sur plusieurs exercices, frais d'émission d'emprunts, etc.

(7) Présentation des dettes financières, intérêts courus compris

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

2- Compte de résultat

En Euros

		31/12/2020	31/12/2019
Produits immobiliers			
Produits de l'activité immobilière			
Loyers	+	57 024	-
Charges facturées (1)	+	1 119	-
Produits des participations contrôlées	+	-	-
Produits annexes	+	2	-
Reprises de provisions immobilières (2)	+	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-	-
Transferts de charges immobilières	+	-	-
Total I : produits immobiliers		58 145	-
Charges de l'activité immobilière			
Charges ayant leur contrepartie en produits (1)	-	468	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-	-
Autres charges immobilières	-	9 577	-
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-	-
Total II Charges immobilières		10 045	-
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)		**48 100**	**-**
Produits d'exploitation			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-
Transferts de charges d'exploitation	+	1 266 140	-
Total I : Produits d'exploitation		1 266 140	-
Charges d'exploitation			
Commissions de la société de gestion	-	610 925	-
Charges d'exploitation de la société	-	671 084	-
Diverses charges d'exploitation	-	0	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	1 080	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-
Total II : Charges d'exploitation		1 283 089	-
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilièreB = (I-II)		**- 16 949**	**-**

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Produits financiers			
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-
Autres produits financiers	+	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	+	-	-
Total I Produits financiers		-	-
Charges financières			
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-
Dépréciations	-	-	-
Total II Charges financières		-	-
Résultat financier C = I-II		**-**	**-**
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels	+	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-
Total I Produits exceptionnels		-	-
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-
Total II Charges exceptionnelles		-	-
Résultat exceptionnel D = I-II		**-**	**-**
Résultat net (A+B+C+D)		**31 151**	**-**

(1) : ces deux rubriques doivent être identiques
(2) : Y compris provisions sur des participations non contrôlées

3- Annexes

3-1 Principes généraux

Les comptes annuels sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC N°2016-03 et contiennent un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état hors bilan, qui forment un tout indissociable.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.
Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Evaluation et comptabilisation des immeubles (placements immobiliers)

Valeurs bilantielles

Les actifs immobilisés sont évalués et comptabilisés pour leur coût d'acquisition (prix d'achat + frais accessoires).

Les frais accessoires correspondent à toutes les charges liées à l'acquisition et à la remise en état des immeubles à l'exception de la TVA non récupérables pour les immeubles commerciaux et professionnels, droits d'enregistrement et frais de notaire.

Les frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

Valeurs estimées

La valeur estimée est la valeur actuelle c'est-à-dire le prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens immobiliers en l'état. La valeur estimée est calculée par des experts immobiliers.

Un rapport d'expertise immobilier émis par des experts du domaine est demandé par la société annuellement pour chaque actif immobilier.

Evaluation des frais de constitution

Les frais de constitution comprennent les frais de greffe, frais d'insertion, frais enregistrement, frais de notaire. Les frais de constitution sont imputés sur la prime d'émission.

Affectation des commissions de souscription et du fonds de remboursement

- Les commissions de souscription sont imputées sur la prime d'émission ;

- Pour faire face aux demandes de retrait, la Société pourra décider, lorsqu'elle le jugera nécessaire, de constituer et doter un fonds de remboursement.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront, après décision de l'Assemblée générale, soit de bénéfices affectés, soit du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier.

Evaluation des créances et des dettes

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

Risque locatif / Créances clients : Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les dettes sont valorisées sont évaluées à leur valeur historique.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

3-2 Faits caractéristiques

La société a été immatriculé le 28 juillet 2020 et obtenu. Il s'agit de son premier exercice social.

La société a acquis au cours de son premier exercice 4 actifs.

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.
Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

3-3 Placements immobiliers

Information globale

Tableau récapitulatif des placements immobiliers et inventaire détaillé des placements immobiliers par rubrique de l'état du patrimoine et par nature.

Les rubriques sont :

- Droits réels ;
- Concessions ;
- Constructions sur sol d'autrui ;
- Terrains et constructions locatives ;
- Immobilisations en cours ;
- Participations contrôlées.

Les natures sont :

- Habitations ;
- Bureaux ;
- Locaux d'activité ;
- Commerces ;
- Entrepôts ;

En Euros	*31/12/2020*		*31/12/2019*	
Rubrique / Nature	***Valeurs bilantielles***	***Valeurs estimées***	***Valeurs bilantielles***	***Valeurs estimées***
Droits réels (1)				
Habitations	-	-	-	
Bureaux	-	-		
Locaux d'activité	-	-		
Commerces	-	-		
Entrepôts	-	-		
Résidences pour personnes âgées	-	-		
Cliniques	-	-		
Total	-	-	-	-
Concessions (1)	-	-		
Constructions sur sol d'autrui (1)	-	-		

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Terrains et constructions locatives (1)				
Habitations	-	-		
Bureaux	-	-		
Locaux d'activité	-	-		
Commerces	7 750 000	8 060 000		
Entrepôts	-	-		
Résidences pour personnes âgées	-	-		
Cliniques	-	-		
Total	7 750 000	8 060 000	-	-
Immobilisations en cours (1)				
Terrains et constructions locatives	-	-		
Habitations	-	-		
Bureaux	-	-		
Locaux d'activité	-	-		
Commerces	410 000	408 000		
Entrepôts	-	-		
Résidences pour personnes âgées	-	-	-	
Cliniques	-	-		
Total	410 000	408 000	-	-
Participations contrôlées (1)				
Titres de participation	-	-		-
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	-	-		
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	8 160 000	8 468 000	-	-

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Information détaillée

N° Immeuble	Date d'acquisition	Adresse	Surface (en m2)	Nature des locaux	Prix d'acquisition (Valeur bilantielle en N)	Coût des travaux d'aménagement effectués par la société	Année d'inscription de la dépense
Droits réels							
N°1							
Terrains et constructions locatives							
N°2	13/10/2020	539 à 543 route de Toulouse et au 4 bis et 6 avenue de la République 33140 Villenave-D'ORNON	1082,00	Commerces	4 000 000	-	2020
N°3	20/11/2020	168 à 176, 178 à 186, et 188 avenue Saint Vincent de Paul 40100 DAX	193,62	Commerces	550 000	-	2020
N°4	31/12/2020	210 route départementale 810 64122 URRUGNE	1183,66	Commerces	3 200 000		2020
N°5							
Immobilisations en cours							
N°6	04/12/2020	71-73 Route de Fronton 31140 Aucamville		Commerces	410 000		
N°7							
N°8							
N°9							
N°10							
					8 160 000		

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

3-4 Compléments d'informations relatifs au bilan, compte de résultat et hors bilan

3-4.1 Complément d'informations relatifs aux Droits réels, concessions

Voici la ventilation des droits réels, portant sur les immeubles construits ou acquis en vue de la location, par catégorie ainsi que les variations entre N-1 et N (valeurs brutes et amortissements) :

Tableau de variation des Droits réels, concessions En Euros

Ventilation par nature- valeur brute	***31/12/2019***	Acquisitions	Cessions	***31/12/2020***
Usufruit	-			-
Emphytéose				-
Servitudes				-
Droits du preneur				-
Droits de superficie				-
Autres				-
Concessions	-			-
TOTAL	-	-	-	-

Ventilation par nature- Amortissements	***31/12/2019***	Dotations	Reprises	***31/12/2020***
Usufruit	-	-	-	-
Emphytéose				-
Servitudes				-
Droits du preneur				-
Droits de superficie				-
Autres				-
Concessions	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

3-4.2 Complément d'informations relatifs aux Immeubles

Information sur la ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis en valeur ainsi que les tableaux de variations des amortissements et provisions entre N et N-1 :

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Tableau de variation des Immeubles En Euros

Ventilation par nature- valeur brute	***31/12/2019***	Acquisitions	Cessions	***31/12/2020***
Terrains nus	-	-		-
Terrains et constructions	-	7 750 000		7 750 000
Construction sur sol d'autrui	-			-
Immobilisations en cours de construction	-	410 000		410 000
Autres				-
TOTAL	-	8 160 000	-	8 160 000

Ventilation par nature- Amortissements	***31/12/2019***	Dotations	Reprises	***31/12/2020***
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction				
Autres				-
TOTAL	-	-	-	-

Ventilation par nature- Provisions	***31/12/2019***	Dotations	Reprises	***31/12/2020***
Terrains nus				-
Terrains et constructions	-	-		-
Construction sur sol d'autrui				-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
Autres				-
TOTAL	-	-	-	-

Par nature, les terrains et constructions locatives ne sont pas amortissables.

3-4.3 Complément d'informations relatifs à la provision pour gros entretiens

Le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programme pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier.

Au 31/12/2020, il n'a pas été comptabilisé une provision pour gros entretien. En effet, Il n'y a pas d'entretien nécessaire dans le plan prévisionnel d'entretien pour l'ensemble des actifs à 5 ans.

3-4.4 Complément d'informations relatifs aux immobilisations financières contrôlées

Au 31/12/2020, la SCPI Optimale ne détient pas de parts de société.

Tableau d'affectation du prix d'acquisition de la participation aux actifs et passifs et de la valeur estimée à la date de clôture

Immobilisations financières contrôlées	Valeur comptable	Valeur estimée	En Euros
Immeubles	-	-	
Dettes			
Autres actifs et passifs (*)		-	
Ecart d'acquisition			
Total	-	-	

(*) Le montant des autres actifs et passifs doit être détaillé dans la colonne valeur estimée

Tableau de variation des participations contrôlées En Euros

Immobilisations financières contrôlées	***31/12/2019***	Acquisitions	Cessions	***31/12/2020***
Participations contrôlées	-			-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-		-
Provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés	-	-		-
				-
				-
TOTAL	-	-	-	-

3-4.5 Complément d'informations relatifs aux autres actifs à caractère immobilier

Tableau de variation des actifs immobiliers :

Tableau de variation des actifs immobilisés En Euros

Ventilation par nature- valeur brute	***31/12/2019***	Acquisitions	Cessions	***31/12/2020***
Installations générales, agencements, aménagements divers	-			-
Matériel de transport	-			-
Matériel de bureau et matériel informatique	-			-
Mobilier	-			-
Autres immobilisations corporelles	-			-
TOTAL	-	-	-	-

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Ventilation par nature- Amortissements	***31/12/2019***	Dotations	Reprises	***31/12/2020***
Installations générales, agencements, aménagements divers				-
Matériel de transport				-
Matériel de bureau et matériel informatique	-			-
Mobilier				-
Autres immobilisations corporelles				-
TOTAL	-	-	-	-

Ventilation par nature- Provisions	***31/12/2019***	Dotations	Reprises	***31/12/2020***
Installations générales, agencements, aménagements divers				-
Matériel de transport				-
Matériel de bureau et matériel informatique				-
Mobilier				-
Autres immobilisations corporelles				-
TOTAL	-	-	-	-

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

3-4.6 Complément d'informations relatifs aux immobilisations financières

Présentation des principaux éléments constitutifs des immobilisations financières

A - Valeurs En Euros

	Valeur nette comptable N (*)	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées	-	-				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	-	-				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-				
Total	-	-	-	-	-	-

(*) valeur nette comptable = valeur brute - provisions

B - Tableau de variation des provisions sur immobilisations financières En Euros

	31/12/2019	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	***31/12/2020***
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

3-4.7 Complément d'informations relatifs aux autres actifs et passifs d'exploitation

ACTIFS D'EXPLOITATION

Créances

Tableau détaillant les postes « créances locataires » et « autres créances » :

Décomposition des créances En Euros

Décomposition des postes du bilan	***31/12/2020***	***31/12/2019***
Créances locataires		
Créances locataires	84 782	-
Créances douteuses	-	-
(-) Dépréciation des créances locataires	-	-
Total	84 782	-

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Evolution des dépréciations	***31/12/2019***	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	***31/12/2020***
Dépréciation des créances locatives	-	-	-	-

Décomposition des postes de bilan	***31/12/2020***	***31/12/2019***
Autres créances		
Associés	-	-
Etat et autres collectivités	292 754	-
Produits à recevoir	-	-
Fournisseurs avances et acomptes versés	-	-
Autres comptes débiteurs	281 389	-
Autres débiteurs		
Charges constatées d'avance	-	-
Total	574 143	-

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2020 comprend essentiellement des loyers et charges du 1er trimestre 2021.

Autres actifs

- Le solde des comptes bancaires au 31/12/2020 s'élèvent à 605.968 euros ;
- Les produits constatés d'avance comprennent les loyers et charges du 1er trimestre 2021 pour 73.102 euros.

PASSIFS D'EXPLOITATION

Provisions pour risques et charges

Néant

Tableau de variation :

Tableau de variation des provisions pour risques et charges En Euros

Provisions	***31/12/2019***	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	***31/12/2020***
Provisions pour risques et charges liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Autres Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Dettes

Tableau détaillant les postes « dettes envers les établissements de crédit », « dépôts de garanties reçus » et « autres dettes » :

Décomposition des dettes En Euros

Décomposition des postes au bilan	***31/12/2020***	***31/12/2019***
Emprunts	3 218 000	-
Intérêts courus	6 222	-
Total de dettes envers les établissements de crédit	3 224 222	-
Total des dépôts de garanties reçus	-	-
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	330 811	-
Etats et autres collectivités	13 828	-
Autres comptes créditeurs	-	-
Charges à payer	-	-
Produits constatés d'avance	73 102	-
Dettes diverses	4 892	-
Total des autres dettes	422 634	-

Présentation des montants des emprunts à la clôture selon leur durée restant à courir :

Détail des emprunts En Euros

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				-
Emprunts « in fine »		2 870 000		2 870 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				-
Emprunts « in fine »	110 000	82 000	156 000	348 000
Total	110 000	2 952 000	156 000	3 218 000

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	***31/12/2020***	***31/12/2019***
Emprunts immobiliers	3 032 222	-
Autres emprunts	192 000	

Caractéristiques des emprunts à taux fixe :

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Etablissement	Capital restant dû	Taux	Échéance
Banque Palatine	1 600 000	1,40%	13/10/2025
Banque Palatine	220 000	1,40%	19/11/2025
Banque Palatine	1 050 000	1,50%	31/12/2025

Caractéristiques des emprunts à taux variable :

Etablissement	Capital restant dû	Taux	Échéance
Banque Palatine	156 000	Taux Euribor 3 mois majoré de 180 points	04/12/2026

D'autre part, la SCPI OPTIMALE a souscrit 2 emprunts à court terme pour financer la TVA pour un montant total de 192 000 euros.

Charges à répartir sur plusieurs exercices

Tableau de variation des charges à répartir sur plusieurs exercices En Euros

Valeurs brutes	***31/12/2019***	Augmentation	Diminution	***31/12/2020***
Charges à répartir sur plusieurs	-	53 797		53 797
Total	-	53 797	-	53 797

Amortissements				
Amortissement des charges à répartir sur plusieurs exercices	-	1 080		1 080
Total	-	1 080	-	1 080

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

4- Capitaux propres

Capital et prime d'émission souscrits

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (187,5 Euros) et la prime d'émission. Cette dernière est la différence entre le prix de souscription et la valeur nominale de la part sociale.

Tableau de variation des capitaux propres :

En Euros

	Situation d'ouverture	*Affectation résultat N-1*	*Autres mouvements*	*Situation de clôture*
Capital				
Capital souscrit	-		5 342 138	5 342 138
Capital en cours de souscription	-			-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	-		467 020	467 020
Primes d'émission en cours de souscription	-			-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-			-
Primes liées au capital	-			-
Ecart d'évaluation	-			-
Ecarts de réévaluation				
Ecarts de réévaluation	-			-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-			-
Subventions d'investissement reçues	-			-
Fonds de remboursement				
Fonds de remboursement	-			-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-			-
Ecart sur remboursement de parts	-			-
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-			-
Réserves	-	-		-
Report à nouveau	-			-
Résultat de l'exercice	-	-	31 151	31 151
Acompte sur distribution	-		- 9 554	- 9 554
SOUS-TOTAL	-	-	5 830 754	5 830 754
Provisions réglementées	-	-		-
TOTAL GENERAL	**-**	**-**	**5 830 754**	**5 830 754**

Affectation du résultat de l'exercice précédent :

Non applicable

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

5- Résultat net

5-1 Résultat de l'activité immobilière

Résultat de l'activité immobilière En Euros

Produits de l'activité immobilière	***31/12/2020***	***31/12/2019***
Loyers facturés	57 024	-
Charges et taxes refacturés aux locataires	1 119	-
Produits annexes	2	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-
Reprise de provisions pour dépréciation des immobilisations	-	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-
Reprise de provisions sur Participations non contrôlées	-	-
Reprise sur amortissements Droits Réels	-	-
Reprise sur amortissements Concessions	-	-
Reprise sur amortissements Constructions sur sol d'autrui	-	-
Reprise sur amortissements - autres	-	-
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan	-	-
Total des produits de l'activité immobilière	58 145	-

Charges de l'activité immobilière	***31/12/2020***	***31/12/2019***
Charges ayant leur contrepartie en produits :		
Charges locatives récupérables	1 119	-
Impôts et taxes récupérables	-	-
Gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour créances douteuses	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotation aux provisions pour dépréciation des immobilisations	-	-
Dotation aux provisions pour risques et charges	-	-
Dotation aux provisions sur Participations non contrôlées	-	-
Dotation aux amortissements Droits Réels	-	-
Dotation aux amortissements Concessions	-	-
Dotation aux amortissements Constructions sur sol d'autrui	-	-
Dotations aux amortissements - autres	-	-
Autres charges immobilières :		
Charges locatives non récupérables	-	-
Impôts et taxes non récupérables	-	-
Commissions et honoraires	-	-
Autres charges	8 926	-
Total des charges de l'activité immobilière	10 045	-

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

5-2 Résultat d'exploitation

Résultat d'exploitation En Euros

Produits d'exploitation	***31/12/2020***	***31/12/2019***
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provision d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	1 266 140	-
Total des produits d'exploitation	1 266 140	-

Charges d'exploitation	***31/12/2020***	***31/12/2019***
Commissions de la société de gestion	610 925	-
Charges d'exploitation de la société	671 084	-
Diverses charges d'exploitation	0	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 080	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Total des charges d'exploitation	1 283 089	-

Transferts de charges d'exploitation

Comme le prévoit le plan comptable et les options prises, les commissions de souscriptions et les frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

Les transferts d'un montant de 1 266 140 Euros se décomposent en commissions de souscriptions pour 610 925 Euros, en frais d'acquisition des immeubles pour 598 367 Euros et d'autres frais d'acquisitions et de constitution pour 56 848 Euros.

Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2020 des commissions de souscription pour un montant de 610 925 Euros qui correspondent à 10 % du montant total des souscriptions

Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont des honoraires pour 182,6 Keuros, des commissions et frais d'émission d'emprunts pour 53,7 Keuros et des impôts et taxes pour 402,4 Keuros

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

5-3 Résultat Financier

Résultat financier En Euros

Produits financiers	***31/12/2020***	***31/12/2019***
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Total des produits financiers	-	-

Charges financières	***31/12/2020***	***31/12/2019***
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
Total des charges financières	-	-

Les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine sont comptabilisés au résultat de l'activité immobilière.

5-4 Résultat Exceptionnel

Résultat exceptionnel En Euros

Produits exceptionnels	***31/12/2020***	***31/12/2019***
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
Total des produits exceptionnels	-	-

Charges exceptionnelles	***31/12/2020***	***31/12/2019***
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
Total des charges exceptionnelles	-	-

6- Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Voici la liste des transactions effectuées entre la société de gestion CONSULTIM AM, qui gère la SCPI OPTIMALE et cette dernière :

Transactions de la société avec la société de gestion

Nature de la transction	Commission de souscription
Montant 2020	610 925 Euros

A noter que les commissions de souscription sont transférés via le compte transfert de charges en prime d'émission.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

7- Hors bilan

Informations sur le CAP

- Date d'échéance : 04/12/2026
- Montant notionnel : 156 000 Euros
- Taux garanti : 0 %

8- Plan prévisionnel d'entretien du patrimoine immobilier

Le plan prévisionnel d'entretien pour chaque immeuble, sur les 5 prochaines années, est à néant. Par conséquent, il n'y a pas de provision pour gros entretien au 31/12/2020.

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE ET PROJET DU TEXTE DES RESOLUTIONS ORDINAIRES ET EXTRAORDINAIRES

1. Ordre du jour de l'Assemblée Générale

I- A titre ordinaire

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31/12/2020,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31/12/2020 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2020 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2020,
- Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice,
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,

II- A titre extraordinaire

- Changement de siège social
- Pouvoirs pour formalités

2. Projet du texte des Résolutions

I- A titre ordinaire

1ère résolution : Approbation des comptes annuels et quitus

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les rapports établis par la Société de gestion et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés, approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance de leur mission pour l'exercice écoulé.

2ème résolution : Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend approuve les termes desdits rapports.

3ème résolution : Affectation du résultat du dernier exercice clos

L'Assemblée Générale prend acte que :

• le résultat du dernier exercice clos de 31 151,01 €

• constitue un bénéfice distribuable de 31 151,01 €

Et décide de l'affecter :

• à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 9 554,20 €

correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,

• le solde, au compte « Report à nouveau » à hauteur de 21 596,81 €

porté ainsi à un montant de 21 596,81 €

4ème résolution : Constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le capital effectif de la Société au 31 décembre 2020 à la somme de 5 342 137,50 € et prend acte qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 4 582 012,50 €, le capital étant passé de 760 125,00 € à la création à 5 342 137,50 € au cours de l'exercice écoulé.

5ème résolution : Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de gestion, à savoir :

• valeur comptable : 5 830 754 €, soit 204,65 € par part,

• valeur de réalisation : 6 138 754 €, soit 215,46 € par part,

• valeur de reconstitution :7 498 495 €, soit 263,18 € par part,

6ème résolution : Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, autorise la Société de gestion, pour le compte de la Société, après information du Conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite de 40 % de la valeur globale des actifs immobiliers de la Société tel qu'indiqué dans la note d'information.

II- A titre extraordinaire

7ème résolution : Changement de siège social

L'Assemblée Générale décide de transférer le siège social du 9 rue Vauban à BORDEAUX (33000) au 3 allée Alphonse Fillion à VERTOU (44120) à compter de ce jour.

Il décide en conséquence de modifier l'article IV des statuts de la manière suivante :

« ARTICLE IV - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 3 allée Alphonse Fillion – 44120 VERTOU .»

Le reste de l'article demeure inchangé.

8ème résolution : Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'effectuer toutes formalités requises par la loi.