

# Optimale. Rapport annuel

2023



**Société Civile de Placement Immobilier à capital variable**

Siège social : 3 Allée Alphonse Fillion, 44124 Vertou

RCS Nantes n° 887 629 194

VISA AMF n°20-14 en date du 21 juillet 2020

# Sommaire



<b>La SCPI Optimale.....</b>	<b>3</b>	5. <i>Règlement SFDR sur le risque de durabilité et incidences négatives.....</i>	<b>16</b>
<b>Rapport de la société de gestion .....</b>	<b>4</b>	6. <i>Contrôle interne .....</i>	<b>16</b>
1. <i>Introduction et présentation de l'activité au cours de l'exercice 2023.....</i>	<b>4</b>	7. <i>Responsabilité professionnelle de la Société de Gestion 16</i>	
2. <i>Capital et marché des parts .....</i>	<b>5</b>	8. <i>Conseil de Surveillance.....</i>	<b>17</b>
3. <i>Évolution du patrimoine .....</i>	<b>6</b>	<b>Rapports du conseil de surveillance .....</b>	<b>17</b>
4. <i>Gestion du patrimoine.....</i>	<b>8</b>	1. <i>Rapport Général.....</i>	<b>17</b>
5. <i>Répartition du patrimoine.....</i>	<b>9</b>	2. <i>Rapport sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier .....</i>	<b>19</b>
6. <i>Expertises.....</i>	<b>10</b>	3. <i>Rapport spécial du Conseil de Surveillance portant sur les résolutions extraordinaires .....</i>	<b>19</b>
7. <i>Endettement.....</i>	<b>10</b>	<b>Comptes annuels clos au 31 décembre 2023.....</b>	<b>20</b>
8. <i>Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2023 .....</i>	<b>10</b>	<i>Complément d'informations relatifs aux autres actifs à caractère immobilier .....</i>	<b>28</b>
9. <i>Performance.....</i>	<b>11</b>	<i>Complément d'informations relatifs aux immobilisations financières.....</i>	<b>29</b>
10. <i>Évolution du résultat par part au cours des derniers exercices .....</i>	<b>11</b>	<b>Rapport du commissaire aux comptes .....</b>	<b>36</b>
11. <i>Frais supportés par la SCPI.....</i>	<b>12</b>	<b>Rapport sur les conventions règlementées .....</b>	<b>41</b>
<b>Rapport spécial de la société de gestion portant sur les résolutions extraordinaires .....</b>	<b>13</b>	<b>Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte et projet du texte des résolutions.....</b>	<b>45</b>
1. <i>Examen du projet d'augmentation du capital social maximum statutaire et de modification corrélative de l'article VII des statuts et de la note d'information.....</i>	<b>13</b>	<i>À titre ordinaire .....</i>	<b>45</b>
2. <i>Pouvoirs en vue des formalités .....</i>	<b>13</b>	<i>À titre extraordinaire.....</i>	<b>45</b>
<b>Compléments d'informations .....</b>	<b>14</b>	<i>Projet du texte des Résolutions.....</i>	<b>46</b>
1. <i>Informations sur les délais de paiement fournisseurs et clients.....</i>	<b>14</b>	<i>Annexe 1 - Liste des candidats au Conseil de surveillance d'Optimale .....</i>	<b>48</b>
3. <i>Politique de rémunération du personnel de la Société de Gestion .....</i>	<b>14</b>		
4. <i>Profil de risque.....</i>	<b>15</b>		

## Caractéristiques

<b>Classification</b>	SCPI à capital variable
<b>Siège social</b>	3 Allée Alphonse Fillion 44124 Vertou
<b>Date de création (immatriculation RCS)</b>	28 juillet 2020
<b>Numéro d'immatriculation</b>	887 629 194 R.C.S. Nantes
<b>Visa AMF</b>	N°20-14 du 21 juillet 2020
<b>Durée de la SCPI</b>	99 ans
<b>Capital maximum statuaire</b>	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.

## Société de gestion

**Consultim Asset Management**, Société par actions simplifiée (S.A.S.) au capital de 1.291.000 €, immatriculée sous le numéro 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

<b>Président</b>	Madame Catherine BIZE
<b>Membres</b>	Monsieur William BURET
	Société 4P, représentée par Monsieur Patrice PONMARET
	Société Lacour Conseil et Patrimoine, représentée par Monsieur Julien LACOUR
	Madame Christine BINGLER
	Madame Isabelle CACHEUX
	Madame Isabelle VAN DEN BRINK
	Madame Amandine Merial
	Monsieur Christophe THIBOULT
	Monsieur Loïc BOICHOT

## Commissaires aux comptes

<b>Titulaire</b>	MAZARS – Immeuble Asturia - 4, rue Edith Piaf 44800 Saint-Herblain
<b>Suppléant</b>	CBA - 61 rue Henri Regnault 92075 Paris La Défense

## Expert externe en évaluation (expert immobilier)

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

## Dépositaire

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES  
29, boulevard Haussmann - 75009 Paris

# Rapport de la société de gestion

## 1. Introduction et présentation de l'activité au cours de l'exercice 2023

Le développement de la SCPI Optimale est resté dynamique en 2023 malgré une situation économique complexe. La capitalisation du fonds évolue significativement, passant de 39,69 millions d'euros à 58,93 millions d'euros (+19,12 millions d'euros, +46,59%). La SCPI Optimale a dépassé ses prévisions de distribution ; l'objectif initial de 5,52% a été réévalué en cours d'année à 5,70% - 5,80% ; la performance finale a été de 6,02%, bien supérieure au taux de distribution moyen des SCPI, de 4,52% (source ASPIM).

Ces résultats sont d'autant plus remarquables qu'ils s'inscrivent dans un marché bousculé. Le retour de l'inflation à partir de l'année 2022 a conduit les principales grandes banques centrales, dont la Banque Centrale Européenne, à rehausser significativement leurs principaux taux directeurs. Cette « crise des taux », puisque les investisseurs s'étaient habitués ces quinze dernières années aux politiques monétaires accomodatantes, s'est rapidement transformée en « crise de liquidité ». En effet, le renchérissement du coût du capital aura eu pour effet ;

- (1) De voir opérer une réallocation des capitaux vers des classes d'actifs plus liquides, et s'étant donc ajustées plus rapidement au nouveau paradigme économique : pour les SCPI, les chiffres sont flagrants (source ASPIM) : la collecte nette de l'année atteint 5.7 milliards d'euros, en retrait de 44% par rapport à l'année précédente et de 20% par rapport à la moyenne des 6 dernières années.
- (2) De renchérir le coût de la dette, mettant certains investisseurs dans l'impossibilité de se refinancer de manière relative : le taux des obligations de l'état Français à 10 ans, souvent considéré comme le taux sans risque de référence, a évolué dans une fourchette comprise entre -0,476% et 1,327% de 2015 à fin 2021. Il évolue entre 2,440% et 3,543% en 2023. Ce taux qu'il faut encore augmenter, en synthèse, des ajustements liés au profil du crédit et de l'emprunteur et de la marge du prêteur est à comparer aux taux de rendement historiques des actifs immobiliers. Ainsi, les taux de rendement « prime » pour le bureau Parisien ont été pendant plusieurs années inférieurs à 3% (source BNP REAL ESTATE).
- (3) D'ajuster à la baisse le prix des actifs immobiliers pour reconstituer une prime de risque pertinente sur cette classe d'actif. L'inertie propre à ce segment d'investissement aura créé une situation étrange ; courant 2022, le taux sans risque de référence utilisé par certains investisseurs (ici, l'OAT 10 ans) aura parfois été supérieur au taux prime des bureaux Parisien (source BNP REAL ESTATE). Cet état de fait a été corrigé en 2023, les taux de rendements prime pour cette classe d'actif augmentant significativement (entre +150 et +155 points de base, source BNP REAL ESTATE).

En cours de développement, la SCPI OPTIMALE profite des réajustements des prix immobiliers en cours. Son rendement s'adapte donc plus rapidement que celui de véhicules rencontrant une crise de liquidité (en raison essentiellement d'une collecte faible, d'une décollecte, d'une maturité faible sur les emprunts bancaire, de l'impossibilité de céder des actifs acquis au prix fort ou de plusieurs de ces explications à la fois). Son rendement reste donc supérieur à celui de son marché de référence (voir supra). L'endettement de la SCPI OPTIMALE est également maîtrisé (loan-to-value<sup>1</sup> inférieur à 17%, maturité moyenne de 2,7 années).

---

<sup>1</sup> Rapport entre les emprunts et la valeur du portefeuille du fonds – mesure usuelle du niveau d'endettement d'un fonds d'investissement immobilier.

## 2. Capital et marché des parts

Au cours de l'exercice 2023, 98 865,45 parts ont été souscrites :

Souscriptions de la période en €	24 716 363 €
Nombre de parts souscrites sur la période	98 865,45
Retraits de la période en €	5 601 204 €
Nombre de parts retirées sur la période	24 894,24
<b>Souscriptions nettes de la période en €</b>	<b>19 115 159 €</b>
<b>Nombre de parts souscrites sur la période (Net)</b>	<b>73 971,21</b>
Montant nominal	13 869 602 €
Prime d'émission	5 245 557 €
<b>Nombre de parts au 31/12/2023</b>	<b>232 749,49</b>
<b>Nombre de parts en attente de retrait</b>	<b>0</b>

Les retraits de la période s'expliquent essentiellement par le rachat planifié des parts des sponsors<sup>2</sup>.

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 €. L'assemblée générale mixte du 18 juin sera amenée à se prononcer sur l'augmentation du capital social maximum statutaire.

---

<sup>2</sup> Associés de la première heure qui avaient investi avant la phase d'appel public à l'épargne, l'associé principal étant une structure d'amorçage du groupe Consultim.

### 3. Évolution du patrimoine

Le fonds a déployé un montant légèrement supérieur à la collecte nette, puisque les 8 investissements de l'année représentent un montant d'acquisition acte en mains (droits, honoraires et frais inclus) de 21,4 M€, soit un volume moyen de 2.7 M€ par actif, acte en mains.

#### Acquisitions de l'exercice

##### Bureaux



<b>Date d'acquisition</b>	Février 2023
<b>Localisation</b>	Carquefou (44)
<b>Surface</b>	2 217 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	Cosmeper & Technoalpin

La SCPI Optimale a acquis un ensemble immobilier en pleine propriété dans la commune Carquefou (44).

Situé en plein cœur du Parc de la Fleuriaye, l'actif à usage exclusif de bureaux développe une surface de 2 217 m<sup>2</sup> et dispose de 106 emplacements de stationnement extérieur.

Loué à 100% à deux locataires, la SCPI renforce ainsi son allocation du patrimoine en bureaux.

##### Bureaux



<b>Date d'acquisition</b>	Mars 2023
<b>Localisation</b>	Wavrin (59)
<b>Surface</b>	2 304 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	Guy Demarle

La SCPI Optimale a acquis un ensemble immobilier indépendant à usage de bureaux et détenu en pleine propriété au sein de la Métropole Européenne de Lille, dans la commune de Wavrin (59).

L'actif est le siège social historique de la société Guy Demarle, leader de la vente en matériel de cuisine, et a été conclu sous le format d'un sale & lease back comprenant un engagement ferme de 12 années.

L'usine historique du groupe est située en face du bâtiment et le groupe vient d'y réaliser des investissements importants.

##### Crèche



<b>Date d'acquisition</b>	Avril 2023
<b>Localisation</b>	Bordeaux (33)
<b>Surface</b>	400 m <sup>2</sup>
<b>Locataire</b>	Babilou

La SCPI Optimale a acquis une crèche implantée au pied d'un ensemble immobilier résidentiel neuf particulièrement performant d'un point de vue environnemental (label Biodiversity). L'actif, constitué d'un volume indépendant au sein de l'ensemble immobilier, est détenu en pleine propriété.

La crèche est louée au 1<sup>er</sup> exploitant de crèches de France, Babilou, avec un bail commercial de 10 ans ferme. Cette dernière acquisition, d'environ 1.2 M€, démontre la stratégie de la SCPI Optimale de continuer à développer ses investissements sur la thématique éducation.

##### Commerce



<b>Date d'acquisition</b>	Mai 2023
<b>Localisation</b>	Nantes (44)
<b>Surface</b>	305 m <sup>2</sup>
<b>Locataire</b>	Nous Anti-Gaspi

La SCPI Optimale a acquis un commerce d'angle en pleine propriété, au pied d'un immeuble résidentiel du centre-ville de Nantes. L'enseigne Nous Anti-Gaspi est une épicerie qui lutte contre le gaspillage alimentaire en proposant des produits qui ne répondent pas ou plus aux standards de la grande distribution à prix réduits. L'enseigne, qui dispose d'une trentaine de points de vente a notamment signé un partenariat avec le groupe Carrefour pour écouler des produits écartés par le distributeur.

Cette acquisition d'environ 1.4 M€ s'inscrit dans la stratégie de développement d'Optimale, à savoir le commerce de proximité qui soutient les circuits courts et de l'environnement.



### Bureaux & Activités



<b>Date d'acquisition</b>	Octobre 2023
<b>Localisation</b>	Bièvres (91)
<b>Surface</b>	3 170 m <sup>2</sup>
<b>Locataire</b>	Molex & Magna

La SCPI Optimale a acquis un ensemble immobilier détenu en pleine propriété et constitué de deux actifs à usages de bureaux et d'activités.

Le premier est loué à la société Molex, constructeur de composants électroniques pour les produits de fibre optique. Le second est quant à lui loué à Magna, entreprise spécialisée dans l'équipement automobile.

La WALB\* sur les deux actifs s'élève à plus de 5 ans. Cette opération représente un volume d'investissement d'environ 4,8 millions d'euros AEM.

### Activités



<b>Date d'acquisition</b>	Décembre 2023
<b>Localisation</b>	Saint-Avertin (37)
<b>Surface</b>	3 749 m <sup>2</sup>
<b>Locataire</b>	CBE & ACIMEX

La dernière acquisition de l'année de la SCPI OPTIMALE concerne cet actif idéalement situé en périphérie de Tours, à proximité immédiate des autoroutes A10, A28 et A85. Il s'agit de la première acquisition de la SCPI en région Centre-Val de Loire.

Le site est historiquement loué à deux sociétés du groupe CBE, ETI industrielle française spécialisée dans l'ingénierie, la fabrication et l'installation d'équipements industriels à destination des grands projets de mobilité (chantiers de métro, routes, chemins de fer, etc.).

Cette opération représente un volume d'investissement d'environ 2,48 M€ AEM.

### Bureau



<b>Date d'acquisition</b>	Juillet 2023
<b>Localisation</b>	Roubaix (59)
<b>Surface</b>	1 546 m <sup>2</sup>
<b>Locataire</b>	Acteos

La SCPI OPTIMALE, a acquis, en juillet 2023 dans le cadre d'un sale & lease back, un immeuble en pleine propriété.

L'actif, à usage de bureaux, est intégralement loué à la société ACTEOS, entreprise internationale et l'un des leaders dans les logiciels de gestion logistique. Un bail de 9 ans ferme a été signé concomitamment à la vente.

Par cette acquisition la SCPI OPTIMALE démontre son intention de s'inscrire dans le temps sur des actifs à fort potentiel.

Cette opération représente un volume d'investissement d'environ 2,7 M€ AEM.

### Activité



<b>Date d'acquisition</b>	Août 2023
<b>Localisation</b>	Fécamp (76)
<b>Surface</b>	1 364 m <sup>2</sup>
<b>Locataire</b>	Orange

La SCPI OPTIMALE, a acquis, un site stratégique d'Orange en Normandie. L'actif, héberge donc l'infrastructure de l'opérateur Orange dit centre téléphonique. Le rôle d'un central téléphonique (NRA) est d'aiguiller les communications et de relier les clients entre eux.

Le locataire Orange loue ainsi l'ensemble immobilier et dispose d'une WALB de 5,5 ans. La SCPI OPTIMALE poursuit donc sa stratégie de diversification et renforce par cette acquisition la sécurité locative du patrimoine.

Cette opération représente un volume d'investissement d'environ 2,5 M€ AEM.

## 4. Gestion du patrimoine

### ISR

L'AFNOR a émis un avis favorable pour le maintien de la certification ISR de la SCPI Optimale au titre de l'année 2023. Pour rappel ce label avait été obtenu par la SCPI fin 2022.

Dans le cadre du label, des objectifs ESG sont définis et synthétisés dans la grille ESG de la SCPI Optimale, qui comporte 59 critères.

Une performance minimale doit être atteinte par chacun des actifs dans un délai de trois ans, et qui correspond à la note seuil du fonds. Pour atteindre cette note seuil, un plan d'amélioration est développé pour chacun des actifs. Pour le actifs acquis avant l'exercice 2023, le plan d'amélioration mis en place a permis de faire progresser la note moyenne du portefeuille de manière significative, de 18,5 à 23,6 (+5,1 soit +27,6%).

### Travaux

Au cours de l'année 2023, divers travaux significatifs ont été poursuivis ou initiés sur les actifs du patrimoine, pour un montant total d'environ 224 953 € hors taxes.

Parmi ces travaux, deux chantiers importants ont été achevés :

- Achèvement des travaux d'étanchéité et de mise en sécurité de la toiture de l'actif de Villenave d'Ornon pour un montant d'environ 62 000 € HT. Ces travaux qui avaient été initiés en 2022, représentent un montant de 31 221 € sur l'exercice 2023 conformément au budget prévu à l'acquisition.
- Achèvement du chantier d'extension de la crèche du Mans. Ce chantier a été réceptionné par notre locataire Kids Paradis cet été et financé par la SCPI Optimale à hauteur de 200 000 € hors taxes dont 140 000 € hors taxes sur 2023.

Et un troisième chantier initié, sur la réhabilitation de notre actif de Lescar pour 53 732 € hors taxes

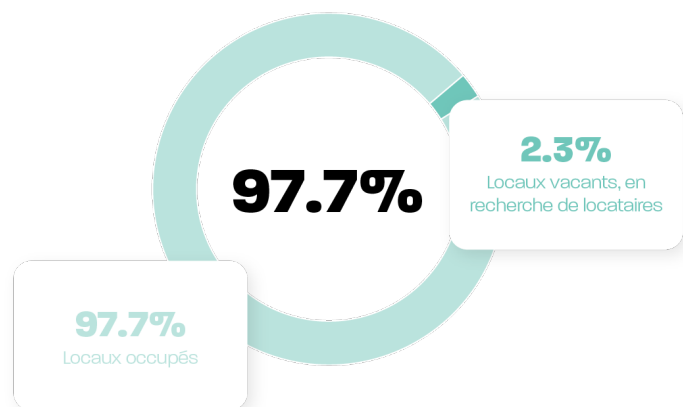
- Lancement des travaux de réhabilitation de notre actif de Lescar afin de redéployer une partie de la surface de réserve en surface de vente et d'améliorer le parcours client autour des nouvelles marques distribuées par notre locataire.

A moyen terme, un budget pluriannuel de travaux a été réalisé, qui intègre les travaux nécessaires pour l'entretien du patrimoine, Afin de doter la SCPI des ressources financières pour la réalisation de ses travaux, la Provision pour Gros Entretien a été alimentée à hauteur de 119 807 € en 2023 (3,44% des loyers HT/HC) et s'élève à 128 140 euros en fin d'année.

### Locataires et loyers facturés

Le patrimoine de la SCPI est occupé par 52 locataires au 31 décembre 2023. La SCPI OPTIMALE a facturé un montant total de loyers de 3.5 M€ hors taxes et hors charges.

### Vacances du patrimoine et taux d'occupation



Le taux d'occupation financier s'élève à 97,7 % au 31 décembre 2023.

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

Le patrimoine de la SCPI Optimale compte 2 locaux vacants au 31 décembre 2023, pour une surface totale de 735 m<sup>2</sup> :

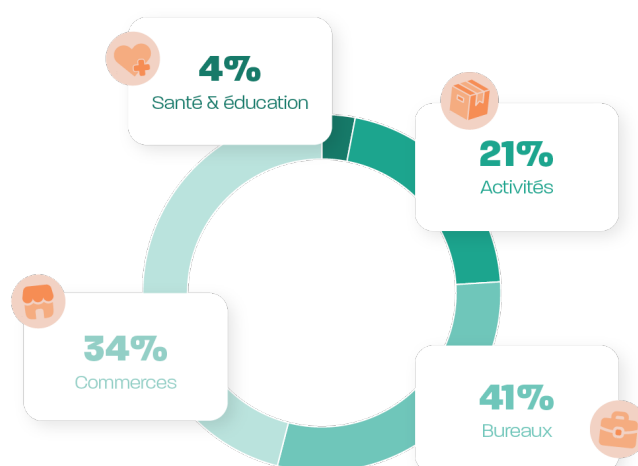
- Un local commercial situé à Aucamville (Toulouse Métropole), d'une surface de 350 m<sup>2</sup>. Deux négociations ont été menées pour une accueillir une activité de santé, puis une activité de service. Nous maintenons nos équipes et partenaires mobilisés pour trouver un preneur en adéquation avec les objectifs de la SCPI.
- Un plateau de bureau de 385 m<sup>2</sup> situé dans l'actif d'Orvault (Nantes Métropole) acquis en décembre 2022 avec un taux d'occupation de 91%. Les équipes de commercialisation historiques ont été mise en concurrence avec un commercialisateur supplémentaire afin d'accélérer la relocation de ce plateau dans des conditions positives pour la SCPI.

## Contentieux

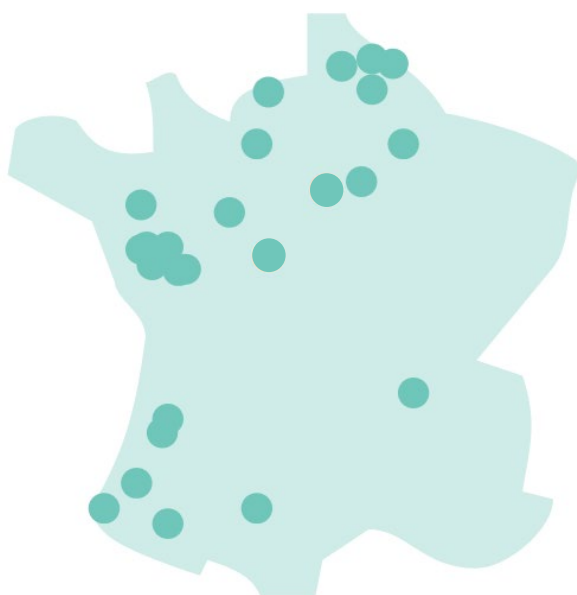
Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

## 5. Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2023, le patrimoine de la SCPI est composé de 25 actifs répartis comme suit (en % de la valeur vénale des actifs) :



Le patrimoine, intégralement situé en France métropolitaine, est localisé dans 13 régions :



## 6. 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 OPTIMALE au 31 décembre 2023 ressort à 56 876 000 € hors droits, incluant les échéances de VEFA restantes à payer le cas échéant.

## 7. 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.

L'endettement nominal de la SCPI OPTIMALE est resté stable au cours de l'exercice 2023, à 9 650 000€. En conséquence, le niveau global de l'endettement bancaire au 31 décembre diminue significativement de 25,98 % à 16,97% de la valeur vénale des actifs (-35%).

## 8. Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2023

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 €)	31/12/2023
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	54 639 222 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 7 168 253 €
<b>Valeur comptable</b>	<b>47 470 969 €</b>
<b>Valeur comptable par part</b>	<b>203,96 €</b>

### 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 €)	31/12/2023
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	56 876 000 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	- 7 168 253 €
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>49 707 747 €</b>
<b>Valeur de réalisation par part</b>	<b>213,57 €</b>

## 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 €)	31/12/2023
Valeur de réalisation	49 707 747 €
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	3 845 455 €
Commission de souscription	5 950 356 €
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>59 503 558 €</b>
<b>Valeur de reconstitution par part</b>	<b>255,65 €</b>

## 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.

Le prix de souscription étant inférieur de 2,21% à la valeur de reconstitution, il est donc bien situé dans la fourchette allant de -10% à +10% par rapport à la valeur de reconstitution.

## 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.

## 9. Performance

Au titre de l'exercice 2023, le taux de distribution de la SCPI OPTIMALE s'élève à 6,02 %.

Le taux de distribution d'une SCPI à capital variable est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n.

La performance globale sur l'exercice 2023, mesurée par le rendement global immobilier, s'élève à 3,40 %. Ce rendement est la somme du taux de distribution de l'année 2023 et de la variation de la valeur de réalisation entre l'année 2022 et 2023.

## 10.Évolution du résultat par part au cours des derniers exercices

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 15,89 € au 31 décembre 2023.

En euros par part moyenne en jouissance sur l'exercice	31/12/2023		31/12/2022	
	En € / part	En % des revenus	En € / part	En % des revenus
<b>REVENUS</b>				
Recettes locatives brutes et produits divers	21,00 €	95,37 %	21,05 €	100,00 %
Produits financiers liés aux participations	-	-	-	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,02 €	4,63 %	-	-
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>22,02 €</b>	<b>100 %</b>	<b>21,05 €</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>				
Commission de gestion	2,02 €	-	1,18 €	-
Autres frais de gestion	1,99 €	-	3,47 €	-
Charges locatives non récupérées	0,14 €	-	0,03 €	-

<b>Sous-total CHARGES EXTERNES</b>	<b>4,15 €</b>	<b>18,84 %</b>	<b>4,68 €</b>	<b>22,23 %</b>
Charges financières	0,94 €	-	1,64 €	-
Amortissement net	-	-	-	-
Provisions nettes	0,81 €	-	-	-
<b>Sous-total CHARGES INTERNES</b>	<b>1,75 €</b>	<b>7,94 %</b>	<b>1,92 €</b>	<b>9,13 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>5,90 €</b>	<b>26,78 %</b>	<b>6,60 €</b>	<b>31,36 %</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>16,12 €</b>	<b>73,22 %</b>	<b>14,45 €</b>	<b>68,64 %</b>
Dont :				
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	15,32 €	-	13,11 €	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	15,04 €	-	13,11 €	-
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>0,81 €</b>	<b>3,68 %</b>	<b>1,34 €</b>	<b>6,36 %</b>

## 11. Frais supportés par la SCPI

Frais supportés par la SCPI	31/12/2023
Commission de souscription	2 471 636 €
Commission de gestion	334 544 €
Commissions sur revenus financiers	13 377 €
Commission d'acquisition ou de cession	- €
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	- €
Commission de cession de parts sociales	- €
<b>Rémunérations de la société de gestion</b>	<b>2 819 517 €</b>
Autres frais d'acquisitions et de cessions	2 026 673 €
<b>Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice</b>	<b>2 026 673 €</b>
Honoraires de commissaires aux comptes	23 402 €
Autres honoraires	182 427 €
Autres frais	21 207 €
<b>Frais généraux</b>	<b>227 037 €</b>
<b>Total des frais</b>	<b>5 073 227 €</b>

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 Générale 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 échéant, 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.

# Rapport spécial de la société de gestion portant sur les résolutions extraordinaires

## 1. Examen du projet d'augmentation du capital social maximum statutaire et de modification corrélative de l'article VII des statuts et de la note d'information

Nous vous rappelons que conformément à l'article VII des statuts, la SCPI OPTIMALE est une société de placement Immobilier à capital variable dont le capital social maximum est fixé à 75.000.000 d'euros.

Le montant du capital de votre SCPI est susceptible d'augmenter à la suite de l'émission et la souscription de nouvelles parts. Il est rappelé à cet égard que dans le cadre de la SCPI OPTIMALE, les retraits ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Aussi, eu égard au développement de votre SCPI et des prévisions des collectes potentielles que nous anticipons pour les prochaines années, le montant du capital social maximum statutaire actuel de 75.000.000 d'euros se révèle insuffisant.

Nous vous proposons ainsi d'augmenter le capital social maximum de 75.000.000 d'euros pour le porter de 75.000.000 d'euros à 150.000.000 d'euros, et de modifier corrélativement l'article VII des statuts de la SCPI OPTIMALE.

Cette augmentation du capital social maximum statutaire devrait permettre d'absorber la collecte future prévisionnelle et ainsi faire l'économie d'Assemblées Générales Extraordinaires supplémentaires pour réviser à la hausse ce plafond.

Si vous approuvez le projet d'augmentation du capital social maximum statutaire, il conviendra de modifier en conséquence l'article VII des statuts :

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION
<p>« <b>2. CAPITAL SOCIAL –PARTS</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Article VII – Capital social maximum</b></p> <p><i>Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à SOIXANTE-QUINZE MILLIONS D'EUROS (75 000 000,00 €) ».</i></p>	<p>« <b>2. CAPITAL SOCIAL –PARTS</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Article VII – Capital social maximum</b></p> <p><i>Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à CENT CINQUANTE MILLIONS D'EUROS (150 000 000,00 €) ».</i></p>

Nous vous demanderons également de conférer tous pouvoirs à la Société de gestion pour modifier en conséquence la Note d'Information de votre SCPI.

## 2. Pouvoirs en vue des formalités

Nous vous demandons enfin de donner tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale à l'effet d'accomplir toutes formalités légales.

Si ces propositions vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir les consacrer par l'adoption des résolutions dont nous allons vous donner lecture.

Nous nous tiendrons à votre disposition pour vous apporter tous les éclairages nécessaires à l'occasion de l'Assemblée Générale et espérons que vous voterez favorablement les résolutions correspondantes.

**La Société de Gestion**

**Consultim Asset Management**

# Compléments 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 et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

	Fournisseurs						Clients					
	Article D.441-1 du Code de commerce : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.444-1-2 du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>												
Nombres de factures concernées						37						112
Montant total des factures concernées HT	28 787,15 €	68 593,03 €	60,00 €	60 039,86 €	-41 894,44 €	115 585,60 €	4 004,62 €	44 785,01 €	28 568,46 €	18 078,88 €	385 456,09 €	480 893,06 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	0,45%	1,07%	0,00%	0,93%	-0,65%	1,80%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC							0,09%	1,02%	0,65%	0,41%	8,78%	10,95%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC)												
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : J+30						Délais légaux : J+30					

## 3. Politique de rémunération du personnel de la Société de Gestion

### Ventilation des rémunérations fixes et variables

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 5,30 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 (€)
<b>PERSONNEL 2023</b>	5,30 ETP	393 769,29	148 682,34	542 451,63

### 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 Directeur Général et le Directeur de la Gestion.

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.

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

Bien que CONSULTIM AM intègre dans sa politique d'investissement les caractéristiques environnementales ou sociales de ses investissements, cette analyse et la construction du portefeuille ne sont pas assorties d'objectifs et de contraintes spécifiques, notamment sur le risque de durabilité des portefeuilles.

En effet, la société inclut systématiquement dans sa stratégie, des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), qui participent aux choix d'investissement et impliquent un suivi annuel de la performance extra-financière.

L'objectif principal du fonds est de diminuer l'empreinte carbone des actifs sous gestion ainsi que la santé et la sécurité de ses occupants, et plus particulièrement :

- Environnement : performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, gestion de l'eau et des déchets, préservation de la biodiversité, économie circulaire ;
- Social : mobilité, santé/sécurité, santé et confort des occupants, services rendus aux occupants, insertion sociale et développement local ;
- Gouvernance : résilience face au changement climatique, gestion de la chaîne d'approvisionnement, sensibilisation des parties prenantes et considération des usagers.

Par conséquent les évaluations et objectifs individuels pourront inclure des éléments qualitatifs en lien avec les caractéristiques environnementales ou sociales des investissements et le risque en matière de durabilité des portefeuilles gérés.

Pour plus d'information relative à l'intégration des caractéristiques environnementales ou sociales et des objectifs d'investissement durable dans les politiques d'investissement, il convient de consulter la rubrique suivante du site Internet de CONSULTIM AM : [www.consultim-am.com](http://www.consultim-am.com)

## 4. 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 minimale recommandée de 10 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.

## 5. Règlement SFDR sur le risque de durabilité et incidences négatives

Le règlement européen sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers du 27 novembre 2019 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence de l'intégration des risques en matière de durabilité, de la prise en compte des incidences négatives et de la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement ou les objectifs d'investissement durable des produits financiers.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement à la proportion d'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 d'Optimale ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Optimale promeut dans le cadre de sa politique d'investissement, des caractéristiques environnementales et/ou sociales et à ce titre est classifiée Article 8 au titre du Règlement Disclosure.

Vous trouverez de plus amples informations sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales sur le site internet de la société de gestion :

- Annexe SFDR : <https://www.consultim-am.com/wp-content/uploads/2023/01/SCPI-OPTIMALE-Annexe-SFDR-012023.pdf>
- Politique PAI : <https://www.consultim-am.com/wp-content/uploads/2023/09/SCPI-OPTIMALE-Politique-PAI.pdf>

## 6. 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 déléataire du contrôle interne.

Le déléataire 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.

Il est précisé aux investisseurs que la SCPI OPTIMALE, gérée par Consultim Asset Management, est distribuée de manière non exclusive par Consultim Partners. Consultim Asset Management et Consultim Partner sont des filiales de Consultim Groupe Holding et font partie du groupe Consultim. Le conflit d'intérêts est toujours existant mais encadré. Au titre de cette relation d'affaire, une rémunération est versée par la société de gestion au profit de Consultim Partners.

## 7. Responsabilité professionnelle de la Société de Gestion

Conformément à l'article 317-2, IV du RGAME, 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.

## 8. 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

### 1. Rapport Général

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 clos le 31 décembre 2023.

La Société de Gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de notre 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 OPTIMALE au cours de l'exercice écoulé.

### La composition du Conseil de Surveillance

Il est rappelé qu'à l'occasion de l'Assemblée Générale ordinaire du 16 décembre 2021, il a été procédé à la ratification de la cooptation de 4 nouveaux membres du Conseil décidée par le Conseil de Surveillance du 29 juillet 2021 en remplacement de membres démissionnaires et à la nomination de 3 nouveaux membres du Conseil de Surveillance ;

Le Conseil est composé comme suit :

Président :

Madame Catherine BIZE

Membres :

Monsieur William BURET

Société 4P représentée par Monsieur Patrice PONMARET

Société Lacour Conseil et Patrimoine, représentée par Monsieur Julien LACOUR

Madame Christine BINGLER

Madame Isabelle CACHEUX

Madame Isabelle VAN DEN BRINK

Madame Amandine MERIAL

Monsieur Christophe THIBOULT

Monsieur Loïc BOICHOT

Le conseil prend acte de son renouvellement total lors de la prochaine assemblée générale de notre SCPI et remercie l'ensemble des associés pour la confiance accordée au cours des mandats de ses différents membres.

Le conseil remercie également la Société de gestion pour la qualité des échanges qu'il a pu tenir avec elle.

### Capital et marché des parts

Lors de cette 3<sup>ème</sup> année complète, 98 865,45 parts ont été souscrites représentant un montant total de 24 716 363 €. Le nombre de parts de la SCPI OPTIMALE au 31/12/2023 est de 232 749,49 soit une capitalisation de 58 933 155 €.

Nous prenons acte de la proposition de la Société de gestion d'augmenter le capital social de la SCPI pour le porter de 75 000 000€ à 150 000 000€.

Nous avons demandé à la Société de Gestion de poursuivre ses efforts, déjà importants, de commercialisation des parts malgré un contexte défavorable pour permettre un développement plus sensible de la collecte, gage du succès futur de notre SCPI.

### Patrimoine et gestion locative

Votre SCPI a acquis 8 actifs au cours de l'exercice pour un montant total acte en main de 21,4 M€. Ce patrimoine présente, à la clôture, un taux d'occupation financier proche de 98 %.

#### Acquisitions

Nous prenons acte de ces investissements dont les caractéristiques nous ont été précédemment présentées par la Société de Gestion et qui sont conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI fondées sur la diversification de ses investissements.

#### Arbitrages

Nous prenons acte qu'aucun actif n'a été cédé au cours de l'exercice écoulé.

### 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

Les comptes sociaux clos le 31 décembre 2023 qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux comptes, ont été examinés par votre Conseil.

Le résultat net de votre SCPI s'élève à 2 674 998 €.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition de distribution qui s'établit à 2 540 735 €.

## Label ISR (Investissement Socialement Responsable)

La Société de Gestion a confirmé au Conseil l'avis favorable rendu par l'auditeur du label ISR pour notre SCPI au titre de l'année 2023.

Le Conseil salue l'amélioration de la note ISR du fonds qui confirme les efforts et l'engagement de la Société de Gestion en faveur de l'investissement immobilier responsable.

---

### CONCLUSION

---

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.

## 2. Rapport sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

Le Conseil n'a été avisé d'aucune convention visée à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

La Société de Gestion a informé le conseil de surveillance du montant des commissions perçues au cours de l'exercice écoulé. Les montants de commissions 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.

---

### CONCLUSION

---

Le Conseil de Surveillance vous recommande d'adopter la résolution portant sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

## 3. Rapport spécial du Conseil de Surveillance portant sur les résolutions extraordinaires

Le Conseil a été informé de la proposition faite par la Société de Gestion de modifier le montant du capital social maximum statutaire tel qu'il figure à l'article VII des statuts pour le porter de 75.000.000 d'euros à 150.000.000 d'euros.

Il apparaît nécessaire et pertinent de relever ce seuil afin de faire face aux prochaines collectes potentielles et d'accompagner le développement de la SCPI.

La Société de Gestion procédera également aux modifications requises dans la Note d'Information.

---

### CONCLUSION

---

Le Conseil de Surveillance est favorable à cette évolution et vous recommande d'adopter l'ensemble des résolutions extraordinaires y afférentes.

\*\*\*

le Conseil de Surveillance

Signé par Catherine Bizé  
Le 27/05/2024

 Signed with  
universign



# Comptes annuels clos au 31 décembre 2023

## Bilan

En Euros	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
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)	+	54 713 630	56 876 000	35 015 700
Immobilisations en cours (1)	+	53 732	-	30 586
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-	128 140	-	8 333
Provisions pour risques et charges liées aux placements immobiliers (2)	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	+	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés (3)	+	-	-	-
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>		<b>54 639 222</b>	<b>56 876 000</b>	<b>35 037 953</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
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)	-	-	-	-
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
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	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+	620 018	620 018	506 409
Autres créances	+	1 339 745	1 339 745	2 379 171
Provision pour dépréciation des créances	-	24 477	24 477	9 853
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement (1)	+	-	-	-
Fonds de remboursement	+	-	-	-
Autres disponibilités	+	4 310 579	4 310 579	7 950 585
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>		<b>6 245 865</b>	<b>6 245 865</b>	<b>10 826 311</b>



Autres Provisions pour risques et charges (exclure les provisions indiquées en (2) et (3))	-	-	-	-	-
<b>Dettes</b>					
Dettes financières (7)	-	10 289 305	10 289 305	9 955 585	9 955 585
Dettes d'exploitation	-	2 869 991	2 869 991	3 104 793	3 104 793
Dettes diverses	-	325 345	325 345	111 885	111 885
<b>TOTAL IV (passifs d'exploitation)</b>		<b>13 484 640</b>	<b>13 484 640</b>	<b>13 172 262</b>	<b>13 172 262</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>					
Charges constatées d'avances	+	21 168	21 168	47 477	47 477
Produits constatés d'avance	-	-	-	75 330	75 330
Autres comptes de régularisation (6)	+	49 353	49 353	55 708	55 708
<b>TOTAL V (comptes de régularisation)</b>		<b>70 521</b>	<b>70 521</b>	<b>27 855</b>	<b>27 855</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		<b>47 470 968</b>	<b>-</b>	<b>32 719 856</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>		<b>-</b>	<b>49 707 747</b>	<b>-</b>	<b>34 821 903</b>

(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

## Compte de résultat

En Euros		31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits immobiliers</b>			
<b>Produits de l'activité immobilière</b>			
Loyers	+	3 484 088	1 381 512
Charges facturées	+	906 737	227 585
Produits des participations contrôlées	+	-	-
Produits annexes	+	66	453
Reprises de provisions immobilières (1)	+	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-	-
Transferts de charges immobilières	+	-	-
<b>Total I : produits immobiliers</b>		<b>4 390 891</b>	<b>1 609 550</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	930 144	230 293
Travaux de gros entretiens	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	5 321
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	119 807	8 333
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	14 624	9 853
Autres charges immobilières	-	181 222	130 243
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-	-
<b>Total II Charges immobilières</b>		<b>1 245 795</b>	<b>384 044</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>		<b>3 145 096</b>	<b>1 225 506</b>
<b>Produits d'exploitation</b>			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-
Transferts de charges d'exploitation	+	4 509 923	5 179 541
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>		<b>4 509 923</b>	<b>5 179 541</b>

<b>Charges d'exploitation</b>			
Commissions de la société de gestion	-	2 819 558	2 845 667
Charges d'exploitation de la société	-	2 313 992	2 547 142
Diverses charges d'exploitation	-	- 2 744	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	18 668	49 706
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	14 298
Frais d'acquisition et de cession	-	-	-
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>		<b>5 149 473</b>	<b>5 456 813</b>
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)		- 639 550	- 277 272
<b>Produits financiers</b>			
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-
Autres produits financiers	+	169 272	32
Reprises de provisions sur charges financières	+	-	-
<b>Total I Produits financiers</b>		<b>169 272</b>	<b>32</b>
<b>Charges financières</b>			
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-
Dépréciations	-	-	-
<b>Total II Charges financières</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Résultat financier C = I-II		169 272	32
<b>Produits exceptionnels</b>			
Produits exceptionnels	+	180	-
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-
<b>Total I Produits exceptionnels</b>		<b>180</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>			
Charges exceptionnelles	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-
<b>Total II Charges exceptionnelles</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Résultat exceptionnel D = I-II		180	-
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>		<b>2 674 997</b>	<b>948 266</b>

(1) : Y compris provisions sur des participations non contrôlées

## Annexes

### 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.

### 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 évaluées à leur valeur historique.

### Faits caractéristiques

La société a acquis au cours de l'exercice huit actifs dont les caractéristiques sont détaillées en page 9.

### 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 construction locatives ;
- Immobilisations en cours ;
- Participations contrôlées ;

Les natures sont :

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

En Euros	31/12/2023		31/12/2022	
	Rubrique / Nature	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles
<b>Droits réels (1)</b>				
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
Résidences pour personnes âgées	-	-	-	-
Cliniques	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Concessions (1)	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui (1)	-	-	-	-
<b>Terrains et constructions locatives (1)</b>				
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	24 138 122	24 486 000	11 664 000	12 300 000
Locaux d'activité	10 240 000	10 920 000	5 750 000	5 910 000
Commerces	18 500 057	19 300 000	17 006 250	18 010 000
Santé, éducation	1 835 450	2 170 000	595 450	920 000
Résidences pour personnes âgées	-	-	-	-
Cliniques	-	-	-	-
Gros entretien	- 128 140	-	- 8 333	-
<b>Total</b>	<b>54 585 489</b>	<b>56 876 000</b>	<b>35 007 367</b>	<b>37 140 000</b>
<b>Immobilisations en cours (1)</b>				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	53 732	-	30 586	-
Entrepôts	-	-	-	-
Résidences pour personnes âgées	-	-	-	-
Cliniques	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>53 732</b>	<b>-</b>	<b>30 586</b>	<b>-</b>
Participations contrôlées (1)	-	-	-	-
Titres de participation	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>54 639 221</b>	<b>56 876 000</b>	<b>35 037 953</b>	<b>37 140 000</b>

## Information détaillée

	Adresse		Surface indicative (en m2)	Nature principale des locaux	Prix d'acquisition (Valeur bilantielle en N)	Coût des travaux d'aménagement effectués par la société, y compris travaux en cours	Année d'inscription de la dépense
<b>Terrains et constructions locatives</b>							
13/10/2020	539 à 543 route de Toulouse et au 4 bis et 6 avenue de la République 33140 Villenave- D'ORNON	Villenave d'Ornon	1540	Commerces	4 000 000	61 807	2020
20/11/2020	168 à 176, 178 à 186, et 188 avenue Saint Vincent de Paul 40100 DAX	Dax	208	Bureaux	550 000	-	2020
04/12/2020	71-73 Route de Fronton 31140 Aucamville	Aucamville	808	Commerces	2 050 000	-	2020
31/12/2020	210 route départementale 810 64122 URRUGNE	Urrugne	1260	Commerces	3 200 000	-	2020
21/05/2021	Lieu-dit Au chemin de Roucourt, Zone d'aménagement du Raquet 59450 SIN-LE-NOBLE	Sin le Noble	766	Bureaux	1 140 000	-	2021
29/07/2021	32 rue du Grand Morin 77120 COULOMMIERS	Coulommiers	727	Commerces	1 004 250	-	2021
31/03/2022	17 Route de Rouen 27300 MENNEVAL	Menneval	2588	Commerces	3 012 000	-	2022
05/04/2022	6 rue de la Blanchardière 49300 CHOLET	Cholet	6676	Locaux d'activité	2 350 000	-	2022
28/07/2022	1 rue de la Colarderie 44190 CLISSON	Clisson	2655	Locaux d'activité	1 150 000	-	2022
15/09/2022	33 Rue Jacques de la Giraudière 51454 Reims	Reims	1200	Commerces	1 400 000	-	2022
08/09/2022	Rue de l'Arche 72000 LE MANS	Le Mans	358	Commerces	535 450	200 000	2022
06/10/2022	61 Avenue de l'Europe 59223 RONCQ	Roncq	1250	Bureaux	2 200 000	-	2022
12/10/2022	6 rue Gustave Eiffel 49300 CHOLET	Cholet	4805	Entrepôts	2 250 000	-	2022
30/11/2022	Chemin de Lons 64230 LESCOAR	Lescar	3467	Commerces	2 352 000	53 732	2022
02/12/2022	33 rue Bellissen 69340 FRANCHEVILLE	Francheville	638	Bureaux	1 574 000	-	2022
02/12/2022	3 rue du Mail 44700 ORVAULT	Orvault	3818	Bureaux	5 250 000	-	2022
08/12/2022	18 rue Léo Lagrange 35131 CHARTRES DE BRETAGNE	Chartres de Bretagne	433	Bureaux	950 000	-	2022
02/02/2023	2, rue Alessandro Volta, 44470 CARQUEFOU	Carquefou	2217	Bureaux	3 350 000	-	2023
23/03/2023	19, ZI les Ansereuilles, 59136 WAVRIN	Wavrin	2304	Bureaux	2 269 122	-	2023
14/04/2023	39 cours Louis Fargue, 33000 BORDEAUX	Bordeaux	400	Santé, Education	1 100 000	-	2023
16/05/2023	3, rue Pitre Chevalier, 44000 NANTES	Nantes	305	Commerces	1 420 000	-	2023
12/07/2023	2 rue Dufлот, 59100 ROUBAIX	Roubaix	1549	Bureaux	2 400 000	-	2023

29/08/2023	19 rue Charles Leborgne, 76400 FECAMP	Fécamp	1364	Locaux d'activité	2 190 000	-	2023
04/10/2023	Parc Burospace, Batiments 25 et 26, 91570 BIEVRES	Bièvres	3171	Bureaux	4 455 000	-	2023
28/12/2023	26, rue Paul Langevin, 17 rue Joliot Curie 37550 SAINT AVERTIN	Saint-Avertin	3749	Locaux d'activité	2 300 000	-	2023
<b>TOTAL</b>					<b>54 451 822</b>	<b>315 539</b>	

## Compléments d'informations relatifs au bilan, compte de résultat et hors bilan

### 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	31/12/2022	Acquisitions	Cessions	31/12/2023
Usufruit	-	-	-	-
Emphytéose	-	-	-	-
Servitudes	-	-	-	-
Droits du preneur	-	-	-	-
Droits de superficie	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Ventilation par nature-Amortissements	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Usufruit	-	-	-	-
Emphytéose	-	-	-	-
Servitudes	-	-	-	-
Droits du preneur	-	-	-	-
Droits de superficie	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Tableau de variation des Immeubles

En euros

Ventilation par nature- valeur brute	31/12/2022	Acquisitions	Cessions & mises en service	31/12/2023
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	35 015 700	19 697 930	-	54 713 630
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	30 586	84 953	61 808	53 732
Autres	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>35 046 286</b>	<b>19 782 883</b>	<b>61 808</b>	<b>54 767 362</b>



Ventilation par nature-Amortissements	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-

Ventilation par nature-Provisions	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-

#### 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 :

#### **Tableau de variation des Immeubles**

En euros

Ventilation par nature- valeur brute	31/12/2022	Acquisitions	Cessions	31/12/2023
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	35 015 700	19 697 930	-	54 713 630
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	30 586	84 953	61 808	53 732
Autres	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>35 046 286</b>	<b>19 782 883</b>	<b>61 808</b>	<b>54 767 362</b>

Ventilation par nature-Amortissements	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-

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

#### 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 31/12/2023, une provision pour gros entretien a été comptabilisée.

### Tableau de variation de la provision pour gros entretiens

En euros

	31/12/2022	Dotation		Reprise		31/12/2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1.1.N	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	8 333	-	119 807	-	-	128 140
Dépenses prévisionnelles sur N+2	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>8 333</b>	<b>-</b>	<b>119 807</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>128 140</b>

### Complément d'informations relatifs aux immobilisations financières contrôlées

Au 31/12/2023, la SCPI Optimale ne détient pas de parts de société.

En Euros

Immobilisations financières contrôlées	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles	-	-
Dettes	-	-
Autres actifs et passifs (*)	-	-
Ecart d'acquisition	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) 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	31/12/2022	Acquisitions	Cessions	31/12/2023
Participations contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 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	31/12/2022	Acquisitions	Cessions	31/12/2023
Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
Matériel de transport	-	-	-	-
Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-	-
Mobilier	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Ventilation par nature-Amortissements	31/12/2022	Acquisitions	Cessions	31/12/2023
---------------------------------------	------------	--------------	----------	------------

Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
Matériel de transport	-	-	-	-
Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-	-
Mobilier	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Ventilation par nature-Provisions	31/12/2022	Acquisitions	Cessions	31/12/2023
Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
Matériel de transport	-	-	-	-
Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-	-
Mobilier	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 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	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

B - Tableau de variation des provisions sur immobilisations financières

En Euros

	31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2023
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	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 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	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	-	-
Créances locataires	571 065	482 745
Créances douteuses	48 953	23 664
(-) Dépréciation des créances locataires	- 24 477	- 9 853
<b>Total</b>	<b>595 541</b>	<b>496 556</b>

Evolution des dépréciations	31/12/2022	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2023
Dépréciation des créances locatives	9 853	14 624	-	24 477
<b>Total</b>	<b>9 853</b>	<b>14 624</b>	<b>-</b>	<b>24 477</b>

Décomposition des postes de bilan	31/12/2023	31/12/2022
<b>Autres créances</b>		
Associés	-	-
Etat et autres collectivités	431 457	928 685
Produits à recevoir	-	-
Fournisseurs avances et acomptes versés	-	-
Autres comptes débiteurs	908 289	1 450 486
<b>Autres débiteurs</b>		
Charges constatées d'avance	21 168	47 477
<b>Total</b>	<b>1 360 913</b>	<b>2 426 648</b>

### Autres actifs

- Le solde des comptes bancaires au 31/12/2023 s'élèvent à 4 294 902 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	31/12/2022	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2023
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	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 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	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts	9 650 000	9 650 000
Intérêts courus	5 983	15 808
<b>Total de dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>9 655 983</b>	<b>9 665 808</b>
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	<b>633 322</b>	<b>289 777</b>
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	1 138 946	2 992 071
Etats et autres collectivités	39 674	84 270
Autres comptes créditeurs	1 564	-
Charges à payer	577	-
Charges à payer	126 795	28 452
Produits constatés d'avance	-	75 330
Dettes diverses	325 345	111 885
<b>Total des autres dettes</b>	<b>3 195 335</b>	<b>3 292 008</b>

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
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	8 870 000	-	8 870 000
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	780 000	-	780 000
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>9 650 000</b>	<b>-</b>	<b>9 650 000</b>

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts immobiliers	9 650 000	9 650 000
Intérêts courus	5 983	15 808
Autres emprunts	-	-

Caractéristiques des emprunts à taux fixe :

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
CIC	6 000 000	1,67%	31/12/2026

Caractéristiques des emprunts à taux variable :

Etablissement	Capital restant dû	Taux	Échéance
Banque Palatine	780 000	Taux Euribor 3 mois majoré de 180 points	04/12/2026

## Charges à répartir sur plusieurs exercices

### Tableau de variation des charges à répartir sur plusieurs exercices

En Euros

Valeurs brutes	31/12/2022	Augmentation	Diminution	31/12/2023
Charges à répartir sur plusieurs exercices	70 006	12 313	-	82 319
<b>Total</b>	<b>70 006</b>	<b>12 313</b>	<b>-</b>	<b>82 319</b>
<b>Amortissements</b>				
Amortissement des charges à répartir sur plusieurs exercices	14 298	18 668	-	32 966
<b>Total</b>	<b>14 298</b>	<b>18 668</b>	<b>-</b>	<b>32 966</b>

## 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
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	29 770 927	-	13 869 602	43 640 530
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	10 047 067	-	5 245 557	15 292 624
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-7 224 300	-	-4 498 310	-11 722 610
Primes d'émission sur reconstitution de Report à nouveau	-61 396	-	-63 022	-124 418
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement</b>				
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>				
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	38 319	149 239	-	187 558
Prime émission / affectation report à nouveau	61 396	-61 396	63 022	63 022
Résultat de l'exercice	948 266	-948 266	2 674 998	2 674 998
Acompte sur distribution	-860 423	860 423	- 2 540 736	-2 540 736
SOUS-TOTAL	187 558	-	197 284	384 842
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>32 719 856</b>	<b>-</b>	<b>14 751 111</b>	<b>47 470 967</b>

Affectation du résultat de l'exercice précédent :



Le résultat 2022 pour un montant de 948 266 euros et le report à nouveau de 38 319 euros soit un bénéfice distribuable de 986 585 euros a été affecté à titre de distribution de dividendes à hauteur de 860 423 euros et le solde au compte de report à nouveau à hauteur de 149 239 euros.

## Résultat net

### Résultat de l'activité immobilière

En Euros

Produits de l'activité immobilière	31/12/2023	31/12/2022
Loyers facturés	3 484 088	1 381 512
Charges et taxes refacturés aux locataires	906 737	231 422
Produits annexes	66	3 384
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	-	-
<b>Total des produits de l'activité immobilière</b>	<b>4 390 891</b>	<b>1 609 550</b>
Charges de l'activité immobilière	31/12/2023	31/12/2022
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits :</b>		
Charges locatives récupérables	577 762	165 286
Impôts et taxes récupérables	352 382	66 136
Gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	5 321
Dotations aux provisions pour créances douteuses	14 624	9 853
Dotations aux provisions pour gros entretiens	119 807	8 333
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	-	-
<b>Autres charges immobilières :</b>		
Charges locatives non récupérables	6 252	2 097
Impôts et taxes non récupérables	544	152
Commissions et honoraires	-	-
Autres charges	174 426	126 867
<b>Total des charges de l'activité immobilière</b>	<b>1 245 797</b>	<b>384 044</b>

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

## Résultat d'exploitation

En Euros

<b>Produits d'exploitation</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provision d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	4 509 923	5 179 541
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>4 509 923</b>	<b>5 179 541</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Commissions de la société de gestion	2 819 558	2 845 667
Charges d'exploitation de la société	2 313 992	2 547 142
Diverses charges d'exploitation	-2 744	49 706
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	18 668	14 298
Frais d'acquisition et de cession	-	-
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>5 149 473</b>	<b>5 456 813</b>

## 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 4 509 923 euros se décomposent en commissions de souscriptions pour 2 471 636 euros, en frais d'acquisition des immeubles pour 2 026 673 euros, frais d'émission d'emprunts pour 12 313 euros et une facturation de frais pour -700 euros.

## Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2023 des commissions de souscription pour un montant de 2 471 636 euros qui correspondent à 10 % du montant total des souscriptions

## Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont des honoraires pour 880 409 € et des commissions et frais d'émission d'emprunts pour 12 313 euros et des impôts et taxes pour 1 358 034 euros.

## Résultat Financier

En Euros

<b>Produits financiers</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	169 272	32
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>Total des produits financiers</b>	<b>169 272</b>	<b>32</b>
<b>Charges financières</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-

<b>Total des charges financières</b>	-	-
--------------------------------------	---	---

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

#### Résultat Exceptionnel

En Euros

<b>Produits exceptionnels</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Produits exceptionnels	180	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>180</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 6. Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

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

#### Transactions de la société avec la société de gestion

<b>Nature de la transaction</b>	<b>Commission de gestion et de souscription</b>
Montant 2023	2 819 558 Euros

A noter que les commissions de souscription pour un montant de 2 471 636 sont transférées via le compte transfert de charges en prime d'émission.

## Hors bilan

#### Informations sur le CAP

- Date d'échéance : 04/12/2026
- Montant notionnel : 780 000 euros
- Taux garanti : 0 %

## Plan prévisionnel d'entretien du patrimoine immobilier

Le plan prévisionnel d'entretien pour chaque immeuble, sur les 5 prochaines années a pour objectif de s'assurer du bon état des actifs, ou d'y effectuer un entretien ne prolongeant pas leur durée de vie.

Au 31/12/2023, la provision pour gros entretien s'élève à 128 140 Euros.

# Rapport du commissaire aux comptes

**mazars**

Asturia C

4, rue Edith Piaf

44 800 Saint-Herblain - France

Tél : +33 (0)2 53 35 51 70

[www.mazars.fr](http://www.mazars.fr)

## SCPI OPTIMALE

### Rapport du commissaire aux comptessur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Mazars

Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillanceSiège social :

61, rue Henri Regnault

## SCPI OPTIMALE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

3 Allée Alphonse Fillion – 44124 Vertou

RCS NANTES 887 629 194

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 clos le 31 décembre 2023, 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 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note « Evaluation et comptabilisation des immeubles (placements immobiliers) » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par les experts immobiliers indépendants, 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 les experts.

## 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 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

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

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

activité.

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

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

d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son

rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Nantes, le 27 mai 2024,

DocuSigned by:  
  
2229C4DE26F24D3...  
Eve Martineau  
Associée



# Rapport sur les conventions réglementées

**mazars**

Asturia C

4, rue Edith Piaf

44 800 Saint-Herblain - France

Tél : +33 (0)2 53 35 51 70

[www.mazars.fr](http://www.mazars.fr)

## SCPI OPTIMALE

### Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2023

Mazars

Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance

## SCPI OPTIMALE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

3 Allée Alphonse Fillion – 44124 Vertou

RCS NANTES 887 629 194

## Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

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

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'attache 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 estimées 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

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée 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.

# 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 2023, la société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 2 471 636 €, 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.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société a comptabilisé une commission de gestion d'un montant de 334 544 € au titre des loyers encaissés et 13 377 euros au titre des revenus financiers perçus.

## 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 acquises ou cédées 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 2023.

### **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 2023.

### **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 1<sup>er</sup> 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 le 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 2023.

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

Nantes, le 27 mai 2024,

DocuSigned by:  
  
2229C4DE26F24D3...

Eve Martineau

Associée

# Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte et projet du texte des résolutions

## À titre ordinaire

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31/12/2023,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31/12/2023 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 31/12/2023 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 31/12/2023,
- 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,
- Autorisation de la distribution du report à nouveau,
- 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,
- Renouvellement/Nomination des membres du Conseil de Surveillance,

## À titre extraordinaire

- Lecture du rapport spécial de la Société de Gestion
- Lecture du rapport spécial du Conseil de Surveillance
- Augmentation du capital social maximum statutaire et modifications corrélatives de l'article VII des statuts et de la Note d'Information,
- Pouvoirs en vue des formalités.

## Projet du texte des Résolutions

### I- A titre Ordinaire

#### 1<sup>ère</sup> 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.

#### 2<sup>ème</sup> 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, approuve les termes desdits rapports.

#### 3<sup>ème</sup> résolution : Affectation du résultat du dernier exercice clos

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos est de : 2 674 998 €
- le report à nouveau est de : 187 558 €
- Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part : 63 022 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 2 925 578 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de : 2 540 735 €

correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,

- le solde, au compte « Report à nouveau » à hauteur de : 197 285 €
- Report à nouveau après affectation 384 843 €

Conformément aux statuts de la SCPI, l'assemblée générale ordinaire prend acte du prélèvement sur la prime d'émission du montant, tel que mis en évidence précédemment, permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

#### 4<sup>ème</sup> résolution : Distribution du poste « Report à nouveau »

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés tout ou partie du poste « Report à nouveau ».

Cette autorisation est valable pour toutes les distributions à intervenir jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

#### 5<sup>ème</sup> 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 2023 à la somme de 43 640 530 € et prend acte qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital social ressort à 13 869 603 €, le capital social étant passé de 29 770 927 € à 43 640 530 € au cours de l'exercice écoulé.

#### 6<sup>ème</sup> 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 : 47 470 969€, soit 203,96€ par part,
- valeur de réalisation : 49 707 747€, soit 213,57€ par part,
- valeur de reconstitution : 59 503 558€, soit 255,65€ par part,

#### 7<sup>ème</sup> 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, après l'avis favorable du Conseil de surveillance, 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, 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.

#### 8<sup>ème</sup> résolution : Renouvellement du conseil de surveillance

L'Assemblée Générale rappelle que l'article XX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour trois (3) ans et toujours rééligibles, décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de surveillance, pour une période de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale se tenant en 2027 qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026, et dans la limite des douze (12) postes à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

### II- A titre Extraordinaire

#### 9<sup>ème</sup> résolution : augmentation du capital social maximum

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport

spécial de la Société de Gestion et du rapport spécial du Conseil de Surveillance, décide d'approuver l'augmentation du capital social maximum statutaire pour le porter de 75 000 000 € à 150 000 000 € et de modifier en conséquence l'article VII des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

## « 2. CAPITAL SOCIAL –PARTS

[...]

### **Article VII – Capital social maximum**

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à CENT CINQUANTE MILLIONS D'EUROS (150 000 000,00 €) ».

L'Assemblée Générale confère en outre tous pouvoirs à la Société de gestion pour modifier en conséquence la Note d'Information de la Société.

### **10ème résolution : pouvoirs pour 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.

## Annexe 1 - Liste des candidats au Conseil de surveillance d'Optimale

Prénom / Nom - Dénomination sociale	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues (minimum 1)	Mandats en cours dans des sociétés faisant appel public à l'épargne	Autres mandats déclarés
Catherine BIZE	55	Conseiller en gestion de patrimoine	10,40	Présidente du conseil de surveillance d'Optimale	Gérante d'IDP Stratégie - Cabinet de conseil en gestion de patrimoine
William BURET	45	Conseiller en gestion de patrimoine Courtier en assurances de personnes	4,00	Membre du conseil de surveillance d'Optimale	Gérant de Seria Patrimoine - Cabinet de conseil en gestion de patrimoine et de courtage en assurances de personnes
Isabelle VAN DER BRINK	57	Conseiller en gestion de patrimoine	15,63	Membre du conseil de surveillance d'Optimale	Gérante Ker Consult - Cabinet de conseil en gestion de patrimoine
Eric GILLET - Filigrane Patrimoine	59	Conseiller en gestion de patrimoine	7,00	Néant	Gérant de Filigrane Patrimoine - Cabinet de conseil en gestion de patrimoine
Loïc BOICHOT	66	Retraité - ancien cadre directeur du secteur de l'hôtellerie	320,00	Membre du conseil de surveillance d'Optimale	Néant
Patrice PONMARET - 4P	57	Conseiller en gestion de patrimoine	2,00	Membre du conseil de surveillance d'Optimale	Directeur Général de Partners Patrimoine - Cabinet de conseil en gestion de patrimoine Gérant de Sociétés Civiles Immobilières
Johan AUBERT	42	Conseiller en gestion de patrimoine	6,00	Néant	Gérant H'arpe Conseil - Cabinet de conseil en gestion de patrimoine
Alexandre ROGIERS	40	Conseil en montage d'opérations immobilières, en stratégies d'investissement immobilières et en commercialisation de logements	6,00	Néant	Gérant associé de la société SARL GS Immobilier Gérant de la société SARL GS Montage d'Opérations Foncières Gérant associé de la SARL de famille MMAR Associé de la SCI Les Jumelle
Dominique LAPORTE	48	Directeur de l'ingénierie Produit	120,00	Néant	Néant