



CONSULTIM
ASSET MANAGEMENT

RAPPORT ANNUEL 2022



Optimale.

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



LA SCPI OPTIMALE	3		
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION.....	4		
1. <i>Introduction et présentation de l'activité au cours de l'exercice 2022</i>	4	3. <i>Profil de risque.....</i>	17
2. <i>Capital et marché des parts.....</i>	5	4. <i>Contrôle interne</i>	17
3. <i>Évolution du patrimoine</i>	6	5. <i>Responsabilité professionnelle de la Société de Gestion.....</i>	17
4. <i>Gestion du patrimoine</i>	9	6. <i>Conseil de Surveillance</i>	18
5. <i>Répartition du patrimoine</i>	10	RAPPORTS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	18
6. <i>Expertises.....</i>	11	COMPTES ANNUELS CLOS AU 31 DECEMBRE 2022	21
7. <i>Endettement</i>	11	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	42
8. <i>Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2022</i>	11	1. <i>Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels.....</i>	43
9. <i>Performance.....</i>	12	2. <i>Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels.....</i>	48
10. <i>Evolution du résultat par part au cours des derniers exercices.....</i>	13	ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET PROJET DU TEXTE DES RESOLUTIONS	52
11. <i>Frais supportés par la SCPI</i>	14	1. <i>Ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire</i>	52
COMPLEMENTS D'INFORMATIONS	15	<i>Projet du texte des Résolutions</i>	53
1. <i>Informations sur les délais de paiement fournisseurs et clients</i>	15		
2. <i>Politique de rémunération du personnel de la Société de Gestion.....</i>	15		

CARACTERISQUES

Classification	SCPI à capital variable
Siège social	3 Allée Alphonse Fillion 44124 Vertou
Date de création (immatriculation RCS)	28 juillet 2020
Numéro d'immatriculation	887 629 194 R.C.S. Nantes
Visa AMF	N°20-14 du 21 juillet 2020
Durée de la SCPI	99 ans
Capital maximum statuaire	75 000 000 €

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

SOCIETE DE GESTION

Consultim Asset Management, Société par actions simplifiée (S.A.S.) au capital de 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

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 MERAL
	Monsieur Christophe THIBOULT
	Monsieur Loïc BOICHOT

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

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

DEPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES
29, boulevard Haussmann - 75009 Paris

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

1. Introduction et présentation de l'activité au cours de l'exercice 2022

L'année 2022 s'est montrée dynamique pour Optimale, qui a vu sa capitalisation tripler, pour atteindre 40 millions d'euros, contre 13 millions fin 2021. La SCPI a pu servir en 2022 à ses 550 associés un taux de distribution de 5,52 % conforme à ses prévisions et supérieur à la moyenne des SCPI dont le taux de distribution moyen s'est élevé à 4,53% en 2022 (source ASPIM). La fin d'année s'est clôturée avec l'obtention du label ISR immobilier, étape clé dans son développement.

Labélisation « ISR Immobilier » de la SCPI Optimale au cours de l'année 2022 :

Obtenir ce label était un objectif pour Optimale dont l'ambition est de participer activement aux transformations nécessaires du secteur immobilier, pour répondre aux enjeux climatiques et écologiques.

Nous sommes en mesure de répondre à l'attente de plus en plus forte des épargnants en faveur des investissements responsables. Intégrer des critères extra-financiers (ESG) dans la sélection de nos actifs donne du sens à notre performance, la stratégie d'investissement de CONSULTIM AM a été revue et une note ESG actuelle est définie pour chaque actif en phase d'acquisition, selon une grille de 59 critères d'analyse.

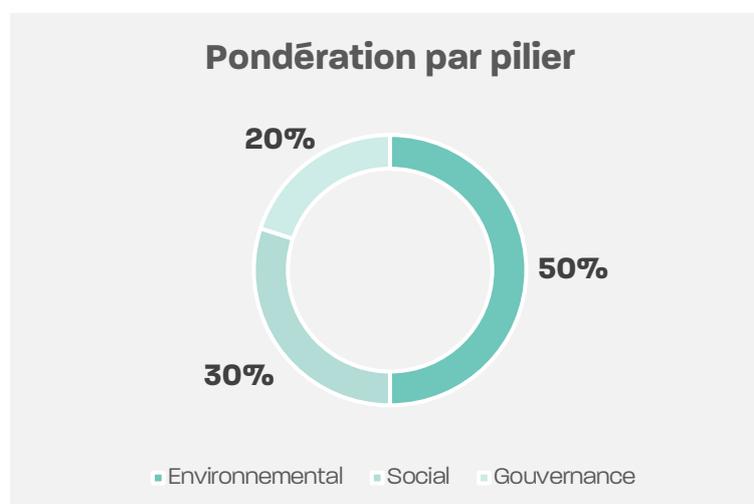
A l'aide de cette grille, nous développons un plan d'action pour chaque critère, afin d'atteindre une note ESG cible au moins égale à la note seuil du fonds, dans un délai maximum de 3 ans.

CONSULTIM AM a pour ambition de matérialiser son engagement dans le développement durable et la lutte contre le réchauffement climatique à travers les objectifs suivants :

Environnemental : afin de réduire l'empreinte environnementale de son patrimoine, la SCPI va s'assurer de suivre les consommations énergétiques de l'ensemble des actifs qu'elle détient, et plus particulièrement celles des actifs sous-performant. Les émissions de Gaz à Effet de Serre liées aux consommations énergétiques et fluides frigorigènes seront suivies afin de les optimiser.

Social : en permettant aux usagers de l'actif d'y accéder par des solutions alternatives à l'automobile (transports en commun, pistes cyclables). De plus, l'amélioration du confort et du bien-être des occupants de nos immeubles (qualité lumineuse, air intérieur) est une priorité.

Gouvernance : afin d'engager pleinement les parties prenantes dans le déploiement du plan d'amélioration environnemental, au travers d'actions de sensibilisation et de formation et la réalisation d'enquêtes de satisfaction auprès des locataires.



Développement et diversification du portefeuille immobilier :

Disposant d'un patrimoine récent, composé majoritairement de petits actifs en régions (environ 2 millions d'euros en moyenne), Optimale maîtrise son risque locatif grâce à une diversification, tant en matière de typologie que de localisation. Elle détient à présent 17 actifs, avec 43 locataires différents répartis dans 9 régions françaises et sur quatre thématiques :

- des commerces de proximité, pour la plupart alimentaires (boulangeries, supérettes, épiceries, etc.) ;
- des locaux d'activités, soutien essentiel à l'industrialisation des territoires ;
- des structures liées à la santé et à l'éducation, comme des crèches dans le centre-ville du Mans et en proche périphérie lyonnaise ;
- des bureaux dans des métropoles régionales dynamiques (Lyon, Rennes, Nantes, Lille, etc.)

Une gestion prudente et sélective est pour nous la clef de la réussite. Les investissements d'Optimale s'appuient sur une stratégie opportuniste, tout en ciblant des actifs résilients avec des revenus locatifs pérennes. En 2022, pour garantir une performance sur le long terme, Consultim AM a mis en place une gestion responsable, avec la réduction de la dette de 38% fin 2021 à 26% fin 2022, la constitution d'une réserve et la mise en place de provisions pour l'entretien du patrimoine. Celles-ci permettront, notamment, la réalisation des investissements nécessaires dans le cadre de la labellisation ISR immobilier et le respect du décret tertiaire qui vise à réduire la consommation énergétique finale des bâtiments tertiaires.

2. Capital et marché des parts

Au cours de l'exercice 2022, 110 734,41 parts ont été souscrites :

Souscriptions de la période en €	27 683 602 €
Nombre de parts souscrites sur la période	110 734,41
Nombre de parts retirées sur la période	4 546
Nombre de parts souscrites sur la période (Net)	106 188,41
Montant nominal	19 910 326,49 €
Prime d'émission	6 750 425,50 €
Retraits sur la période	1 022 850 €
Nombre de parts au 31/12/2022	158 778,28
Nombre de parts en attente de retrait	0

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

3. Évolution du patrimoine

L'année 2022 a été particulièrement active sur les investissements avec 11 acquisitions réalisées, pour un volume global de 25,6 M€ acte en mains (droits, honoraires et frais inclus), soit un volume moyen de 2,3 M€ par actif acte en mains.

Acquisitions de l'exercice

Bureaux



Date d'acquisition Décembre 2022
Localisation Chartre-de-Bretagne (35)
Surface 376 m²
Locataires Association France Handicap

Pour la dernière acquisition de l'année 2022, la SCPI OPTIMALE a acquis un plateau de bureaux neufs à Chartres-de-Bretagne (35) en Bretagne.

Le programme dispose d'une bonne localisation au sein d'un zone tertiaire identifiée au sud de Rennes.

Le plateau est loué à l'association APF France Handicap dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans et un loyer en phase avec la valeur locative de marché.

Bureaux



Date d'acquisition Décembre 2022
Localisation Orvault (44)
Surface 4 000 m²
Locataires SPIE Batignolles, GEOMENSURA & LV COM

L'actif dispose d'une excellente localisation en première couronne de la métropole nantaise.

L'immeuble de bureaux s'élève sur un niveau de sous-sol accueillant 48 emplacements de stationnement et des locaux d'archives, un rez-de-chaussée et deux étages en superstructure. Il dispose également de 70 emplacements de stationnement extérieur.

Les bureaux sont actuellement loués à 90% à 3 locataires de qualité.

Bureaux & crèche



Date d'acquisition Décembre 2022
Localisation Francheville (69)
Surface 637 m²
Locataires Wikeo, Optisantis, AREM, Crèches de demain

Acquisition d'un immeuble mixte bureaux & crèche de 637 m². L'ensemble immobilier est actuellement loué à 100% à quatre locataires, celui-ci accueille une crèche et des bureaux.

Le bien dispose d'une bonne localisation à proximité du 5^{ème} arrondissement de Lyon.

C'est également une nouvelle diversification géographique pour la SCPI Optimale qui s'implante avec cette acquisition dans la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Commerce



Date d'acquisition Novembre 2022
Localisation Lons (64)
Surface 3 467 m²
Locataires Point Vert

Située à proximité immédiate de Pau, l'acquisition porte sur une jardinerie d'une surface de 3 467 m² et louée à 100% à l'enseigne Point Vert dans le cadre d'un bail de 12 ans.

Le bien dispose d'une bonne localisation dans la zone commerciale de Lescar, à proximité immédiate de Pau.

L'actif est composé de 1 007 m² de surface de vente extérieure et de 610 m² de zone de stockage. 83 emplacements de stationnement, dont 2 PMR, sont également disponibles en extérieur.

Local d'activités



Date d'acquisition	Octobre 2022
Localisation	Cholet (49)
Surface	4 805 m ²
Locataires	NSD, OREXAD & SPPF

Situé dans la principale zone d'activité à l'Est de Cholet, l'actif est actuellement loué à 100% à 3 locataires (SPPF, OREXAD et NSD) avec une orientation principale dans le secteur industriel et de la construction.

L'ensemble immobilier a par ailleurs bénéficié de travaux de rénovation au cours des dernières années, le maintenant ainsi compétitif sur le marché locatif.

Avec cette deuxième acquisition sur le secteur de Cholet, Optimale renforce sa présence locale et son savoir-faire dans les locaux d'activités.

Bureaux & activités



Date d'acquisition	Octobre 2022
Localisation	Roncq (59)
Surface	1 205 m ²
Locataires	Enbro & DencoHappel

L'actif se situe dans la commune de Roncq, au cœur du Centre International de Transport (CIT), site majeur du transport et de la logistique.

Le CIT bénéficie d'une situation géographique stratégique, à quelques kilomètres de la frontière belge, des ports de commerce du Nord ainsi que des grandes villes de l'Europe du Nord.

La situation locative est quant à elle sécurisée. L'actif, loué à 100% présente une WALB de 4,4 ans et une WALT de 7,4 ans.

Commerce



Date d'acquisition	Septembre 2022
Localisation	Reims (51)
Surface	1 246 m ²
Locataire	BlockOut

Local commercial de 1 200 m² détenu en copropriété au sein d'un retail-park récent (sous garantie décennale) et présentant un taux d'occupation de 100%.

L'actif est localisé au cœur d'une importante zone de chalandise et disposant d'une adresse Reims (51). Le local est actuellement loué à une salle d'escalade dans le cadre d'un bail de 9 ans ferme.

L'ensemble immobilier bénéficie d'une excellente desserte et d'une bonne visibilité en première couronne de la commune historique de la région Champagne-Ardenne.

Crèche



Date d'acquisition	Septembre 2022
Localisation	Le Mans (72)
Surface	358 m ²
Locataire	Kid's Paradis (Kangourou Kids)

Acquisition d'une crèche de 358 m² située au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier à usage principal d'habitation. Le bien dispose d'une bonne localisation dans le centre-ville du Mans.

Par ailleurs, la SCPI Optimale va financer des travaux réalisés par le locataire pour réunir trois lots de copropriété, dans l'objectif de la création et de l'extension d'une micro-crèche existante en crèche multi-accueil. Toutes les autorisations ont été obtenues (urbanisme, CAF, PMI, copropriété).

Local d'activités



Date d'acquisition	Juillet 2022
Localisation	Clisson (44)
Surface	6 655 m ²
Locataires	Climat & Confort Moreau

L'actif est un local industriel de 2.655 m² situé à Clisson (44), au cœur du parc d'activités Tabari.

Il dispose d'un foncier entièrement clos d'environ 5.500 m².

Le local industriel est composé de bureaux climatisés (500 m²) et de surfaces de stockage (2.100 m²). Il dispose de parkings extérieurs devant le bâtiment

Local activités



Date d'acquisition	Avril 2022
Localisation	Cholet (49)
Surface	6 700 m ²
Locataires	Veolia, Dalkia, Fenwick, Fedex et le Fil d'Ariane

L'actif est un ensemble de locaux d'activité, composé de deux bâtiments pour une surface totale de 6.700 m² et un foncier important de 14.800 m². Il est localisé à Cholet (49), au sein de la ZI de la Blanchardière.

Actuellement loué à 100%, avec plusieurs locataires de premier plan, la situation locative est sécurisée par une garantie locative d'une durée de 24 mois. L'actif a bénéficié de récents travaux d'amélioration négociés avec le vendeur.

L'actif dispose d'une excellente localisation. De plus, il jouit d'une excellente visibilité depuis la rocade.

Locaux commerciaux



Date d'acquisition	Mars 2022
Localisation	Menneval (27)
Surface	2 489 m ²
Locataires	Biocoop, les Eléveurs de la Charentonne, Ixina, Boulangerie Blachère, Espace bien être.

Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage exclusif de commerce d'environ 2.500 m², situé à Menneval (27) dans le département de l'Eure en Normandie.

Ce dernier bénéficie d'une excellente localisation entre Rouen et Evreux, à proximité immédiate de l'A28 et de l'hypermarché Leclerc, locomotive du secteur.

L'ensemble immobilier, qui a bénéficié d'une rénovation intégrale en 2019, dispose de 5 cellules commerciales et louées à 100% à plusieurs enseignes de commerces essentiels de qualité dont Biocoop et Marie Blachère.

Arbitrages de l'exercice

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

4. Gestion du patrimoine

ISR

Avec l'obtention du label ISR Immobilier fin décembre 2022, l'équipe de gestion a tenu les engagements pris en 2021.

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.

Travaux

Au cours de l'année 2022, divers travaux ont été initiés sur les actifs du patrimoine, pour un montant total de 139.441,21 € hors taxes. Parmi ces travaux, deux chantiers principaux ont été réalisés ou sont en cours :

- Réalisation de reprises d'étanchéité et de mise en sécurité de la toiture de l'actif de Villenave d'Ornon. Ces travaux qui avaient été prévus lors de l'acquisition ont été initiés en 2022, pour un montant de 74 k€ hors taxes conforme au budget prévu.
- Chantier en cours relatifs à la rénovation et à l'extension de la crèche du Mans. Ce chantier, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par notre locataire Kids Paradis, est financé par la SCPI Optimale à hauteur de 167 k€ hors taxes maximum. Les travaux se déroulent conformément au planning, dans le respect du cahier des charges et devraient être achevés au début du deuxième trimestre 2023.

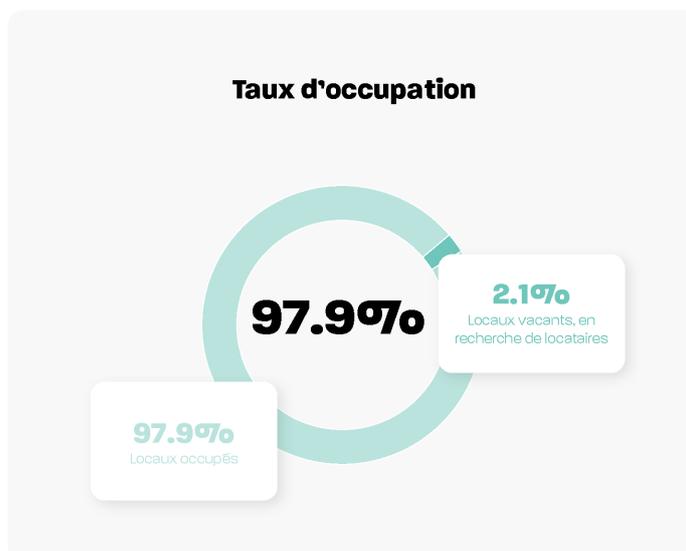
A moyen terme, un budget pluriannuel de travaux a été réalisé, qui intègre les travaux nécessaires pour l'entretien du patrimoine. Afin de doter la SCPI des ressources financières pour la réalisation de ses travaux, une Provision pour Gros Entretien a été mise en place en 2022. Ainsi, 8.333 Euros ont été provisionnés en 2022 au titre de la PGE, qui s'élèvera à 126.867 Euros pour 2023 (environ 3% du montant des loyers).

Locataires et loyers facturés

Le patrimoine de la SCPI est occupé par 41 locataires au 31 décembre 2022. La SCPI OPTIMALE a facturé un montant total de loyers de 1 381 512€ hors taxes et hors charges.

Vacances du patrimoine et taux d'occupation

Le taux d'occupation financier s'élève à 97,9 % au 31 décembre 2022.



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 louée.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Le patrimoine de la SCPI Optimale compte 2 locaux vacants au 31 décembre 2022, pour une surface totale de 735 m² :

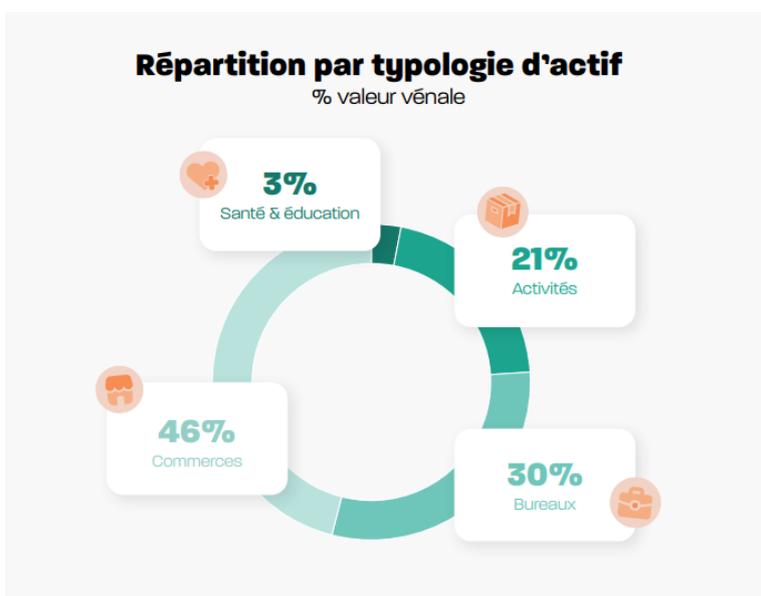
- un local commercial situé à Aucamville (Toulouse Métropole), d'une surface de 350 m², qui a été libéré en septembre 2022. Ce local est en commercialisation depuis sa libération et des négociations sont en cours avec un candidat locataire pour la signature d'un contrat de bail.
- un plateau de bureau de 385 m² situé dans l'actif d'Orvault (Nantes Métropole) acquis en décembre 2022 avec un taux d'occupation de 91%. Ce plateau est actuellement en commercialisation.

Contentieux

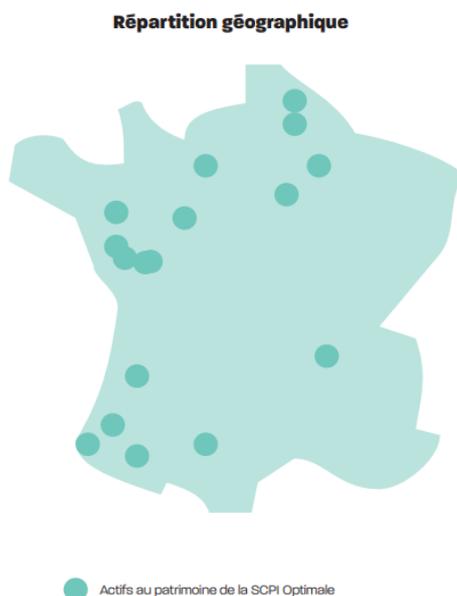
Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

5. Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2022, le patrimoine de la SCPI qui est composé de 17 actifs répartis comme suit (en % de la valeur vénale) :



Le patrimoine est intégralement situé en France métropolitaine et est localisé dans 9 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 2022 ressort à 37 140 000 € 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.

Durant l'année 2022, la SCPI OPTIMALE a utilisé sa ligne de financement pour un montant d'environ 5 millions d'euros pour l'acquisition des actifs présentés ci-avant. Le niveau global de l'endettement bancaire au 31 décembre est de 25,98 % de la valeur vénale des actifs.

8. Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2022

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 €)	31/12/2022
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	35 037 953 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 2 318 097 €
Valeur comptable	32 719 856 €
<i>Valeur comptable par part</i>	<i>206,07 €</i>

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 €)	31/12/2022
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	37 140 000 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	- 2 318 097 €
Valeur de réalisation	34 821 903 €
<i>Valeur de réalisation par part</i>	<i>219,31 €</i>

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 €)	31/12/2022
Valeur de réalisation	34 821 903 €
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	2 471 211 €
Commission de souscription	4 156 111 €
Valeur de reconstitution	41 449 225 €
<i>Valeur de reconstitution par part</i>	<i>261,05 €</i>

Prix de souscription

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

Valeur de retrait

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

9. Performance

Au titre de l'exercice 2022, le Taux de distribution de la SCPI OPTIMALE s'élève à 5,52 %.

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 1er janvier de l'année n.

La performance globale sur l'exercice 2022, mesurée par le rendement global immobilier, s'élève à 5,01%. Ce rendement est la somme du taux de distribution de l'année 2022 et de la variation de la valeur de réalisation entre l'année 2021 et 2022.

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

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 14,45 € au 31 décembre 2022.

En euros par part moyenne en jouissance sur l'exercice	31/12/2022		31/12/2021	
	En € / part	En % des revenus	En € / part	En % des revenus
REVENUS				
Recettes locatives brutes et produits divers	21,05 €	100,00 %	25,43 €	100,00 %
Produits financiers liés aux participations	- €		- €	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	- €		- €	
TOTAL DES REVENUS	21,05 €	100%	25,43 €	100 %
CHARGES				
Commission de gestion	1,18 €		1,20 €	
Autres frais de gestion	3,47 €		5,83 €	
Charges locatives non récupérées	0,03 €		- €	
Sous-total CHARGES EXTERNES	4,68 €	22,23 %	7,03 €	27,63 %
Charges financières	1,64 €		2,45 €	
Amortissement net	- €		- €	
Provisions nettes	- €		- €	
Sous-total CHARGES INTERNES	1,92 €	9,13 %	2,45 €	9,64 %
TOTAL DES CHARGES	6,60 €	31,36 %	9,48 €	37,27 %
RESULTAT COURANT	14,45 €	68,64 %	15,95 €	62,73 %
dont :	- €			
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	13,11 €		15,37 €	
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	13,11 €		15,37 €	
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	1,34 €	6,36 %	0,58 €	2,28 %

11. Frais supportés par la SCPI

Frais supportés par la SCPI	31/12/2022
Commission de souscription	2 768 360 €
Commission de gestion	77 307 €
Commission d'acquisition ou de cession	- €
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	- €
Commission de cession de parts sociales	- €
Rémunérations de la société de gestion	2 845 667 €
Autres frais d'acquisitions et de cessions	2 397 467 €
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	2 397 467 €
Honoraires de commissaires aux comptes	21 583 €
Autres honoraires	108 628 €
Autres frais	5 710 €
Frais généraux	135 921 €
Total des frais	5 379 055 €

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.

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.

La Société de Gestion ne pourra verser à un collaborateur de rémunération variable excédant le plus haut montant de 30 % de la rémunération fixe. Consultim Asset Management a choisi de plafonner les rémunérations des preneurs de risques à hauteur de 220 000 euros brut individuellement.

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

[A ce stade, la politique de rémunération de CONSULTIM ASSET MANAGEMENT n'intègre pas les risques en matière de durabilité. En revanche, une réflexion est en cours sur la nature des critères à prendre en compte pour intégrer ces risques. Les critères de durabilité définis seront intégrés à la politique de rémunération des collaborateurs en vue de la prochaine campagne de fixation des objectifs annuels.]

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 incluront des éléments qualitatifs en lien avec les caractéristiques environnementales ou sociales des investissements et le risque en matière de durabilité des portefeuilles gérés.

3. Profil de risque

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

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

Facteurs de risques

- Risque de perte en capital ;
- Absence de garantie de revenus ;
- Durée de placement 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.

4. Contrôle interne

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

5. Responsabilité professionnelle de la Société de Gestion

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

6. Conseil de Surveillance

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire. Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale ordinaire des associés. Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale ordinaire. Les membres du Conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un Président et un secrétaire. Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante. À l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs. Pour les nominations des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

RAPPORTS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

I. 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 2022. 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.

1. 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 désormais 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 MERAL

Monsieur Christophe THIBOULT

Monsieur Loïc BOICHOT

2. Capital et marché des parts

Lors de cette 2^{ème} année complète, 110 734 parts ont été souscrites représentant un montant total de 27 683 602 €. Le nombre de parts de la SCPI OPTIMALE au 31/12/2022 est de 158 778 soit une capitalisation de 39 694 500 €.

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

3. Patrimoine et gestion locative

Votre SCPI a acquis 11 actifs au cours de l'exercice pour un montant total acte en main de 25,6 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.

4 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.

5 Comptes annuels

Les comptes sociaux clos le 31 décembre 2022 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 948 266 €.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition de distribution qui s'établit à 860 423 €.

6. Label ISR (Investissement Socialement Responsable)

La Société de Gestion a confirmé au Conseil l'obtention du label ISR pour notre SCPI.

Le Conseil salue, dans son ensemble, le caractère précurseur de cette démarche sur le marché des fonds immobiliers qui ne manquera pas de guider aussi les choix d'acquisition des actifs futurs de la SCPI (actifs bien valorisés parce que déjà « vertueux » ou actif sur lequel il faudra avoir une stratégie d'amélioration qu'il convient de maîtriser).

Il concrétise 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 2022.

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.

le Conseil de Surveillance

COMPTES ANNUELS CLOS AU 31 DECEMBRE 2022

BILAN

En Euros	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilan- tielles	Valeurs esti- mées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	+	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	+	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives (1)	+	35 015 700	37 140 000	11 944 250
Immobilisations en cours (1)	+	30 586	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-	8 333	-	-
Provisions pour risques et charges liées aux placements immobiliers (2)	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés (3)	+	-	-	-
TOTAL I (Placements immobiliers)		35 037 953	37 140 000	11 944 250
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées (4)	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)		-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés (1)	+	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	+	-	-	-
Immobilisations incorporelles (1)	+	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (5)	+	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-

Créances					
Locataires et comptes rattachés	+	506 409	506 409	245 946	245 946
Autres créances	+	2 379 171	2 379 171	440 442	440 442
Provision pour dépréciation des créances	-	9 853	9 853	-	-
Valeurs de placement et disponibilités					
Valeurs mobilières de placement (1)	+	-	-	-	-
Fonds de remboursement	+	-	-	-	-
Autres disponibilités	+	7 950 585	7 950 585	5 064 786	5 064 786
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		10 826 311	10 826 311	5 751 174	5 751 174
Autres Provisions pour risques et charges (exclure les provisions indiquées en (2) et (3))	-	-	-	-	-
Dettes					
Dettes financières (7)	-	9 955 585	9 955 585	4 956 282	4 956 282
Dettes d'exploitation	-	3 104 793	3 104 793	472 429	472 429
Dettes diverses	-	111 885	111 885	1 085 330	1 085 330
TOTAL IV (passifs d'exploitation)		13 172 262	13 172 262	6 514 041	6 514 041
Comptes de régularisation actif et passif					
Charges constatées d'avances	+	47 477	47 477	11 143	11 143
Produits constatés d'avance	-	75 330	75 330	112 430	112 430
Autres comptes de régularisation (6)	+	55 708	55 708	56 993	56 993
TOTAL V (comptes de régularisation)		27 855	27 855	44 294	44 294
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		32 719 856		11 137 089	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE			34 821 903		11 592 839

(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 RESULTAT

En Euros

		31/12/2022	31/12/2021
Produits immobiliers			
Produits de l'activité immobilière			
Loyers	+	1 381 512	641 592
Charges facturées	+	227 585	91 035
Produits des participations contrôlées	+	-	-
Produits annexes	+	453	19
Reprises de provisions immobilières (1)	+	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-	-
Transferts de charges immobilières	+	-	-
Total I : produits immobiliers		1 609 550	732 646
Charges de l'activité immobilière			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	230 293	80 682
Travaux de gros entretiens	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	5 321	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	8 333	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	9 853	-
Autres charges immobilières	-	130 243	83 177
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-	-
Total II Charges immobilières		384 044	163 858
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)		1 225 506	568 788
Produits d'exploitation			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-
Transferts de charges d'exploitation	+	5 179 541	861 733
Total I : Produits d'exploitation		5 179 541	861 733
Charges d'exploitation			
Commissions de la société de gestion	-	2 845 667	748 082
Charges d'exploitation de la société	-	2 547 142	211 533
Diverses charges d'exploitation	-	49 706	1
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	14 298	11 328
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-
Total II : Charges d'exploitation		5 456 813	970 944
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)		- 277 272	-109 211
Produits financiers			
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-
Autres produits financiers	+	32	-
Reprises de provisions sur charges financières	+	-	-
Total I Produits financiers		32	-

Charges financières			
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-
Dépréciations	-	-	-
Total II Charges financières		-	-
Résultat financier C = I-II		32	-
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels	+	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-
Total I Produits exceptionnels		-	-
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-
Total II Charges exceptionnelles		-	-
Résultat exceptionnel D = I-II		-	-
Résultat net (A+B+C+D)		948 266	459 577

(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.

Évaluation 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.

Évaluation des frais de constitution

Les frais de constitution comprennent les frais de greffe, frais d'insertion, frais d'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.

Évaluation 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 onze 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	31/12/2022		31/12/2021	
Rubrique / Nature	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Droits réels (1)				
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
Résidences pour personnes âgées	-	-	-	-
Cliniques	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
Concessions (1)	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui (1)	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives (1)				
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	10 524 000	11 110 000	550 000	560 000
Locaux d'activité	5 235 450	5 730 000	1 140 000	1 160 000
Commerces	17 006 250	18 010 000	10 254 250	10 680 000
Entrepôts	2 250 000	2 290 000	-	-
Résidences pour personnes âgées	-	-	-	-
Cliniques	-	-	-	-
Gros entretien	- 8 333	-	-	-
Total	35 007 367	37 140 000	11 944 250	12 400 000
Immobilisations en cours (1)				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	30 586	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
Résidences pour personnes âgées	-	-	-	-
Cliniques	-	-	-	-
Total	30 586	-	-	-
Participations contrôlées (1)				
Titres de participation	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

TOTAL GENERAL	35 037 953	37 140 000	11 944 250	12 400 000
---------------	------------	------------	------------	------------

Information détaillée

Date d'acquisition	Adresse	Surface (en m ²)	Nature des locaux	Prix d'acquisition (Valeur bilantelle en N)	Coût des travaux d'aménagement effectués par la société	Année d'inscription de la dépense
Terrains et constructions locatives						
13/10/2020	539 à 543 route de Toulouse et au 4 bis et 6 avenue de la République 33140 Villenave-D'ORNON	1540	Commerces	4 000 000	-	2020
20/11/2020	168 à 176, 178 à 186, et 188 avenue Saint Vincent de Paul 40100 DAX	208	Bureaux	550 000	-	2020
04/12/2020	71-73 Route de Fronton 31140 Aucamville	808	Commerces	2 050 000		2020
31/12/2020	210 route départementale 810 64122 UR-RUGNE	1260	Commerces	3 200 000		2020
21/05/2021	Lieu-dit Au chemin de Roucourt, Zone d'aménagement du Raquet 59450 SIN-LE-NOBLE	766	Locaux d'activité	1 140 000		2021
29/07/2021	32 rue du Grand Morin 77120 COULOMMIERS	727	Commerces	1 004 250		2021
31/03/2022	17 Route de Rouen 27300 MENNEVAL	2588	Commerces	3 000 000		2022
05/04/2022	6 rue de la Blanchardière 49300 CHOLET	6676	Locaux d'activité	2 350 000		2022
28/07/2022	1 rue de la Colarderie 44190 CLISSON	2655	Locaux d'activité	1 150 000		2022
15/09/2022	33 Rue Jacques de la Giraudière 51454 Reims	1200	Commerces	1 400 000		2022
08/09/2022	Rue de l'Arche 72000 LE MANS	358	Locaux d'activité	595 450		2022
06/10/2022	61 Avenue de l'Europe 59223 RONCQ	1250	Bureaux	2 200 000		2022
12/10/2022	6 rue Gustave Eiffel 49300 CHOLET	4805	Entrepôts	2 250 000		2022
30/11/2022	Chemin de Lons 64230 LESCAR	3467	Commerces	2 352 000		2022
02/12/2022	33 rue Bellissen 69340 FRANCHEVILLE	638	Locaux d'activité	1 574 000		2022
02/12/2022	3 rue du Mail 44700 ORVAULT	3818	Bureaux	5 250 000		2022
08/12/2022	18 rue Léo Lagrange 35131 CHARTRES DE BRETAGNE	433	Locaux d'activité	950 000		2022
Immobilisations en cours						
01/12/2022	539 à 543 route de Toulouse et au 4 bis et 6 avenue de la République 33140 VILLENAVE- D'ORNON	1540,00	Commerces	30 586		2022
				35 046 286		

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	31/12/2021	Acquisitions	Cessions	31/12/2022
Usufruit	-			-
Emphytéose				-
Servitudes				-
Droits du preneur				-
Droits de superficie				-
Autres				-
Concessions	-			-
TOTAL	-	-	-	-

Ventilation par nature-Amortissements	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Usufruit	-			-
Emphytéose				-
Servitudes				-
Droits du preneur				-
Droits de superficie				-
Autres				-
Concessions	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

Tableau de variation des Immeubles

En Euros

Ventilation par nature- valeur brute	31/12/2021	Acquisitions	Cessions	31/12/2022
Terrains nus	-			-
Terrains et constructions	11 944 250	23 071 450		35 015 700
Construction sur sol d'autrui	-			-
Immobilisations en cours de construction	-	30 586		30 586
Autres				-
TOTAL	11 944 250	23 102 036	-	35 046 286

Ventilation par nature-Amortissements	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction				
Autres				-
TOTAL	-	-	-	-

Ventilation par nature-Provisions	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Terrains nus				-
Terrains et constructions				-
Construction sur sol d'autrui				-
Immobilisations en cours de construction	-			-
Autres				-
TOTAL	-	-	-	-

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	31/12/2021	Acquisitions	Cessions	31/12/2022
Terrains nus	-			-
Terrains et constructions	11 944 250	23 071 450		35 015 700
Construction sur sol d'autrui	-			-
Immobilisations en cours de construction	-	30 586		30 586
Autres				-
TOTAL	11 944 250	23 102 036	-	35 046 286

Ventilation par nature-Amortissements	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction				
Autres				-
TOTAL	-	-	-	-

Ventilation par nature-Provisions	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Terrains nus				-
Terrains et constructions				-
Construction sur sol d'autrui				-
Immobilisations en cours de construction	-			-
Autres				-
TOTAL	-	-	-	-

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

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 31/12/2022, une provision pour gros entretien a été comptabilisée.

Tableau de variation de la provision pour gros entretiens

En Euros

	31/12/2021	Dotation		Reprise		31/12/2022
		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			8 333
Dépenses prévisionnelles sur N+2						-
Dépenses prévisionnelles sur N+3						-
Dépenses prévisionnelles sur N+4						-
Dépenses prévisionnelles sur N+5						-
Total	-	-	8 333	-	-	8 333

Complément d'informations relatifs aux immobilisations financières contrôlées

Au 31/12/2022, la SCPI Optimale ne détient pas de parts de société.

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

	Valeur comptable	Valeur estimée	En Euros
Immeubles	-	-	
Dettes			
Autres actifs et passifs (*)		-	
Écart d'acquisition			
TOTAL	-	-	

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

Tableau de variation des participations contrôlées

En Euros

Immobilisations financières contrôlées	31/12/2021	Acquisitions	Cessions	31/12/2022
Participations contrôlées	-			-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-			-
Provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés	-			-
				-
TOTAL	-	-	-	-

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	31/12/2021	Acquisitions	Cessions	31/12/2022
Installations générales, agencements, aménagements divers	-			-
Matériel de transport	-			-
Matériel de bureau et matériel informatique	-			-
Mobilier	-			-
Autres immobilisations corporelles	-			-
TOTAL	-	-	-	-

Ventilation par nature-Amortissements	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Installations générales, agencements, aménagements divers				-
Matériel de transport				-
Matériel de bureau et matériel informatique				-
Mobilier				-
Autres immobilisations corporelles				-
TOTAL	-	-	-	-

Ventilation par nature-Provisions	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Installations générales, agencements, aménagements divers				-
Matériel de transport				-
Matériel de bureau et matériel informatique				-
Mobilier				-
Autres immobilisations corporelles				-
TOTAL	-	-	-	-

Complément d'informations relatifs aux immobilisations financières

Présentation des principaux éléments constitutifs des immobilisations financières

A - Valeurs

En Euros

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

B - Tableau de variation des provisions sur immobilisations financières

En Euros

	31/12/2021	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2022
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
TOTAL				

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	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires		
Créances locataires	482 745	245 946
Créances douteuses	23 664	-
(-) Dépréciation des créances locataires	- 9 853	-
Total	496 556	245 946

Evolution des dépréciations	31/12/2021	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2022
Dépréciation des créances locatives	-	9 853	-	9 853

<i>Décomposition des postes de bilan</i>	31/12/2022	31/12/2021
Autres créances		
Associés	-	-
État et autres collectivités	928 685	437 679
Produits à recevoir	-	-
Fournisseurs avances et acomptes versés	-	-
Autres comptes débiteurs	1 450 486	2 763
Autres débiteurs		
Charges constatées d'avance	47 477	11 143
Total	2 426 648	451 585

Autres actifs

- Le solde des comptes bancaires au 31/12/2022 s'élèvent à 7 950 585 euros ;
- Les produits constatés d'avance comprennent les loyers et charges du 1^{er} trimestre 2023 pour 75.330 euros.

PASSIFS D'EXPLOITATION

Provisions pour risques et charges

Néant

Tableau de variation :

Tableau de variation des provisions pour risques et charges

En Euros

<i>Provisions</i>	<i>31/12/2021</i>	<i>Dotation de l'exercice</i>	<i>Reprise de l'exercice</i>	<i>31/12/2022</i>
Provisions pour risques et charges liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Autres Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Dettes

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

Décomposition des dettes

En Euros

<i>Décomposition des postes au bilan</i>	<i>31/12/2022</i>	<i>31/12/2021</i>
Emprunts	9 650 000	4 823 700
Intérêts courus	15 808	19 693
Total de dettes envers les établissements de crédit	9 665 808	4 843 393
Total des dépôts de garanties reçus	289 777	112 889
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	2 992 071	417 843
États et autres collectivités	84 270	40 908
Autres comptes créditeurs	-	-
Charges à payer	28 452	13 678
Produits constatés d'avance	75 330	112 430
Dettes diverses	111 885	1 085 330
Total des autres dettes	3 292 008	1 670 189

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

Détail des emprunts En Euros

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				-
Emprunts « in fine »		8 870 000		8 870 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				-
Emprunts « in fine »		780 000		780 000
Total	-	9 650 000	-	9 650 000

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts immobiliers	9 650 000	4 507 700
Intérêts courus	15 808	-
Autres emprunts		316 000

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	31/12/2021	Augmentation	Diminution	31/12/2022
Charges à répartir sur plusieurs exercices	56 993	13 014		70 006
Total	56 993	13 014	-	70 006

<i>Amortissements</i>				
Amortissement des charges à répartir sur plusieurs exercices	12 587	1 711		14 298
Total	12 587	1 711	-	14 298

Capitaux propres

Capital et prime d'émission souscrits

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

Tableau de variation des capitaux propres :

En Euros

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	9 860 601		19 910 326	29 770 927
Capital en cours de souscription	-			-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	1 238 169		1 523 202	2 761 371
Primes d'émission en cours de souscription	-			-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-			-
Primes liées au capital	-			-
Écart d'évaluation	-			-
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	-			-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-			-
Subventions d'investissement reçues	-			-
Fonds de remboursement				
Fonds de remboursement	-			-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-			-
Écart sur remboursement de parts	-			-
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-			-
Réserves	-			-
Report à nouveau	21 597	16 722		38 319
Prime émission / affectation report à nouveau			61 396	61 396
Résultat de l'exercice	459 577	-459 577	948 266	948 266
Acompte sur distribution	- 442 855	442 855	-860 424	-860 423
SOUS-TOTAL	11 137 088	-	21 582 766	32 719 856
	-			-
TOTAL GENERAL	11 137 088	-	21 582 766	32 719 856

Affectation du résultat de l'exercice précédent :

Le résultat 2021 pour un montant de 459 577 euros et le report à nouveau de 21 597 Euros soit un bénéfice distribuable de 481 174 Euros a été affecté à titre de distribution de dividende à hauteur de 442 855 euros et le solde au compte report à nouveau à hauteur de 38 319 euros.

Résultat net

Résultat de l'activité immobilière

Résultat de l'activité immobilière

En Euros

<i>Produits de l'activité immobilière</i>	<i>31/12/2022</i>	<i>31/12/2021</i>
Loyers facturés	1 381 512	641 592
Charges et taxes refacturés aux locataires	231 422	91 035
Produits annexes	- 3 384	19
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-
Reprise de provisions pour dépréciation des immobilisations	-	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-
Reprise de provisions sur Participations non contrôlées	-	-
Reprise sur amortissements Droits Réels	-	-
Reprise sur amortissements Concessions	-	-
Reprise sur amortissements Constructions sur sol d'autrui	-	-
Reprise sur amortissements - autres	-	-
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan	-	-
Total des produits de l'activité immobilière	1 609 550	732 646

<i>Charges de l'activité immobilière</i>	<i>31/12/2022</i>	<i>31/12/2021</i>
<u>Charges ayant leur contrepartie en produits :</u>		
Charges locatives récupérables	165 286	35 174
Impôts et taxes récupérables	66 136	55 861
Gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	5 321	-
Dotations aux provisions pour créances douteuses	9 853	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	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	-	-
<u>Autres charges immobilières :</u>		
Charges locatives non récupérables	2 097	-
Impôts et taxes non récupérables	152	-
Commissions et honoraires	-	-
Autres charges	126 867	72 823
Total des charges de l'activité immobilière	384 044	163 858

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

Résultat d'exploitation

<i>Produits d'exploitation</i>	<i>31/12/2022</i>	<i>31/12/2021</i>
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provision d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	5 179 541	861 733
Total des produits d'exploitation	5 179 541	861 733

<i>Charges d'exploitation</i>	<i>31/12/2022</i>	<i>31/12/2021</i>
Commissions de la société de gestion	2 768 360	748 082
Charges d'exploitation de la société	77 307	211 533
Diverses charges d'exploitation	2 547 142	1
Dotations aux amortissements d'exploitation	49 706	11 328
Dotations aux provisions d'exploitation	14 298	-
Total des charges d'exploitation	5 456 813	970 944

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 5 179 541 euros se décomposent en commissions de souscriptions pour 2 768 360 Euros, en frais d'acquisition des immeubles pour 2 397 467 euros, frais d'émission d'emprunts pour 13 014 euros et une refacturation de frais pour 700 Euros.

Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2022 des commissions de souscription pour un montant de 2 768 360 euros qui correspondent à 10 % du montant total des souscriptions

Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont des honoraires pour 1 187 K€, des commissions et frais d'émission d'emprunts pour 13 K€ et des impôts et taxes pour 1336 K€

Résultat Financier

Résultat financier

En Euros

<i>Produits financiers</i>	<i>31/12/2022</i>	<i>31/12/2021</i>
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	32	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Total des produits financiers	32	-

<i>Charges financières</i>	<i>31/12/2022</i>	<i>31/12/2021</i>
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
Total des charges financières	-	-

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

Résultat Exceptionnel

Résultat exceptionnel

En Euros

<i>Produits exceptionnels</i>	<i>31/12/2022</i>	<i>31/12/2021</i>
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
Total des produits exceptionnels	-	-

<i>Charges exceptionnelles</i>	<i>31/12/2022</i>	<i>31/12/2021</i>
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
Total des charges exceptionnelles	-	-

6. Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

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

Transactions de la société avec la société de gestion

Nature de la transaction	Commission de gestion et de souscription
Montant 2022	2 845 667 Euros

A noter que les commissions de souscription pour un montant de 2 768 360 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 31/12/2022, la provision pour gros entretien s'élève à 8333 Euros.

RAPPORTS 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

SCPI OPTIMALE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

Mazars
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Siège social : 61, rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

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 2022

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 2022, 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^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note « Évaluation 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 l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

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

Vérifications spécifiques

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que, contrairement aux dispositions de l'article 11 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financier, le rapport de gestion de la société de gestion n'expose pas les informations requises en matière de promotion des caractéristiques environnementales ou sociales et des investissements durables décrites par le prospectus du fonds.

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.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société 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 11 mai 2023,

Eve MARTINEAU

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Eve Martineau', with a stylized flourish at the end.

RAPPORT SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

mazars

Asturia C
4, rue Edith Piaf
44 800 Saint-Herblain - France
Tél : +33 (0)2 53 35 51 70
www.mazars.fr

SCPI OPTIMALE

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2022

Mazars
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Siège social : 61, rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

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 2022

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'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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.

SCPI OPTIMALE

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, la société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 2 768 360 €, 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 2022, la société a comptabilisé une commission de gestion d'un montant de 77 307 €.

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

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

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

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

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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 2022.

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^{er} janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre de l'année.
Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.
- une commission de cession pour la Société de Gestion lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente sur la marché secondaire, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier et de l'article VIII des Statuts, calculée au taux de 6 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 11 mai 2023,

Eve MARTINEAU



SCPI OPTIMALE

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées

Exercice clos le 31 décembre 2022

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET PROJET DU TEXTE DES RESOLUTIONS

7. Ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31/12/2022,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31/12/2022 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 31/12/2022 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 31/12/2022,
- Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice,
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,
- Pouvoirs en vue des formalités.

Projet du texte des Résolutions

1^{ère} 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^{ème} 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^{ème} résolution : Affectation du résultat du dernier exercice clos

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos est de : 948 266 €
- le report à nouveau est de : 38 319 €
- Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part : 61 396 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 1 047 981 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de : 860 423 €

correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,

- le solde, au compte « Report à nouveau » à hauteur de : 149 239 €

Report à nouveau après affectation 187 558 €

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^{ème} 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 2023.

5^{ème} 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 2022 à la somme de 29 770 927,17 € et prend acte qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 19 910 326,17 € €, le capital étant passé de 9 860 601,82 € à 29 770 927,17 € au cours de l'exercice écoulé.

6^{ème} 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 : 32 719 856€, soit 206,07€ par part,
- valeur de réalisation : 34 821 903€, soit 219,31€ par part,
- valeur de reconstitution : 41 449 225€, soit 261,05€ par part,

7^{ème} 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^{ème} résolution : Pouvoirs en vue des formalités

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

