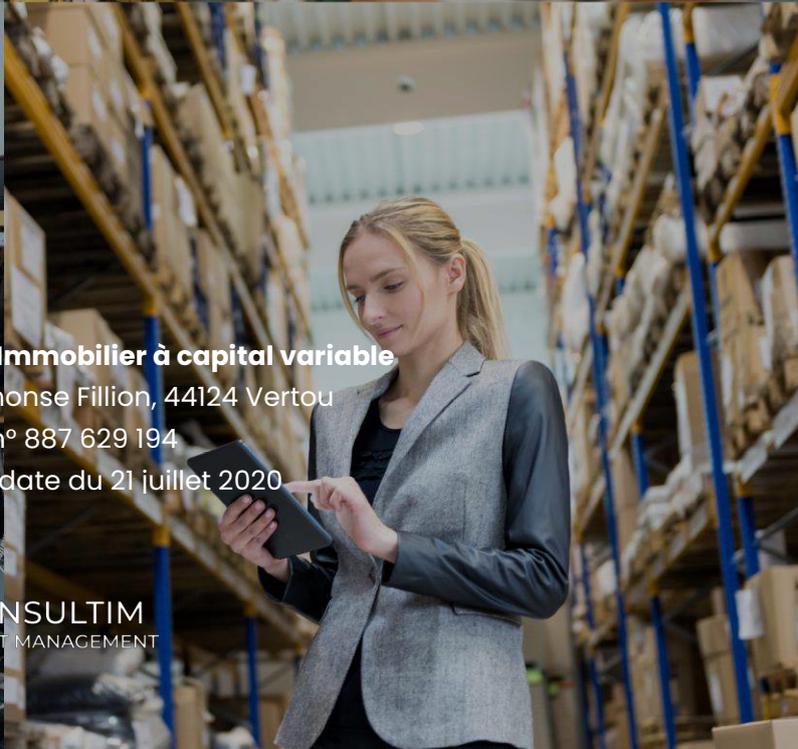
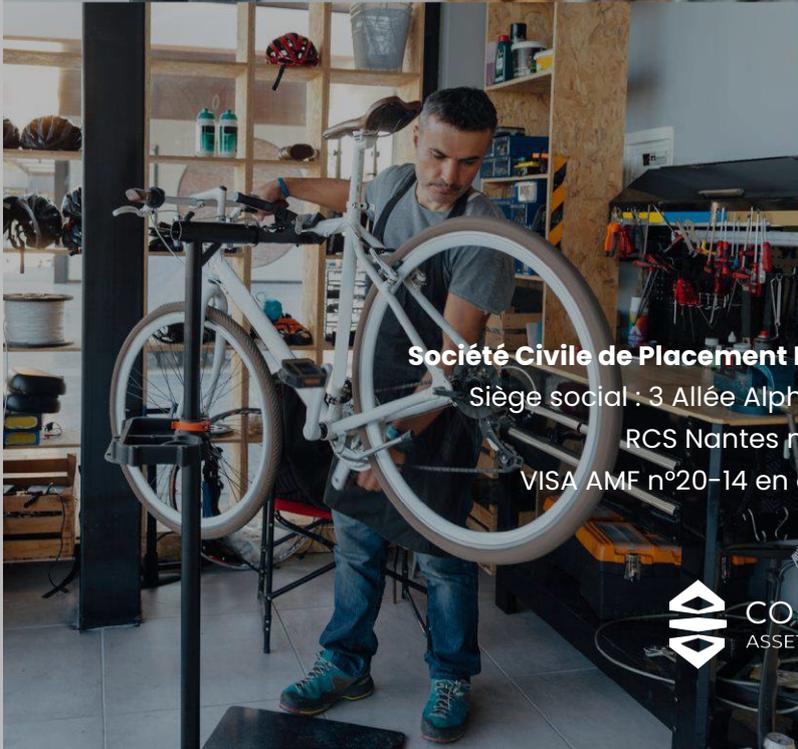




# Optimale

by Consultim AM

## RAPPORT ANNUEL 2021



**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



**CONSULTIM**  
ASSET MANAGEMENT

# SOMMAIRE

## LA SCPI OPTIMALE ..... 3

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ..... 5

1. Introduction et présentation de l'activité au cours de l'exercice 2021 ..... 5
2. Perspectives et enjeux 2022..... 5
3. Capital et marché des parts ..... 6
4. Évolution du patrimoine ..... 7
5. Gestion du patrimoine ..... 8
6. Répartition du patrimoine ..... 8
7. Expertises..... 9
8. Endettement ..... 9
9. Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2021 ..... 9
10. Performance ..... 10
11. Evolution du résultat par part au cours des derniers exercices ..... 11
12. Frais supportés par la SCPI..... 11
13. Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice écoulé et le présent rapport ..... 12

## COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS..... 13

1. Informations sur les délais de paiement fournisseurs

- et clients..... 13
2. Politique de rémunération du personnel de la Société de Gestion ..... 13
3. Profil de risque..... 14
4. Contrôle interne..... 14
5. Responsabilité professionnelle de la Société de Gestion.. ..... 15
6. Conseil de Surveillance ..... 15

## RAPPORTS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ..... 16

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ..... 19

1. Rapport sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ..... 19
2. Rapport sur les conventions réglementées..... 47

## COMPTES ANNUELS CLOS AU 31 DECEMBRE 2021 ..

## ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET PROJET DU TEXTE DES RÉSOLUTIONS ..... 54

1. Ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire . 54
2. Projet du texte des Résolutions..... 55

# LA SCPI OPTIMALE

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

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

## SOCIETE DE GESTION

**Consultim Asset Management**, Société par actions simplifiée (S.A.S.) au capital de 1.291.000 €, 881 473 771 R.C.S. Nantes, dont le siège social est 3 Allée Alphonse Fillion - 44120 Vertou.

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

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président	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 - 29, boulevard Haussmann - 75009 Paris

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## 1. Introduction et présentation de l'activité au cours de l'exercice 2021

L'année 2021, qui constitue le deuxième exercice de la société créée en 2020, promettait d'être l'année du retour à la normale après l'apparition de la crise sanitaire. Malgré les différentes vagues épidémiques qui ont déferlé au gré de l'apparition des nouveaux variants, la vie a progressivement repris son cours en 2021. Ainsi, avec les progrès de la vaccination et les différentes mesures sanitaires prises par les gouvernements (couvre-feux, passe sanitaire, etc.), l'activité économique a pu reprendre et de grands événements internationaux qui avaient été repoussés ont finalement pu se tenir (JO de Tokyo ou COP 26).

Dans ce contexte de reprise économique, l'année 2021 aura été marquée par un excellent dynamisme des marchés immobiliers régionaux qui prennent une part de plus en plus importante : 48 % des volumes investis en 2021 le sont en régions (vs 35% en 2011)<sup>(1)</sup>. Soutenus par un développement de l'hybridation du travail (télétravail, flex-office), mais également par la bonne dynamique des PME/PMI qui soutiennent historiquement ces marchés, cette progression est constatée sur la grande majorité des villes avec 15 des 17 premières villes de France au-dessus de leur moyenne décennale en matière de m<sup>2</sup> commercialisés (demande placée)<sup>(1)</sup>.

Sans surprise, cette forte attractivité des marchés régionaux s'accompagne d'une hausse des loyers et d'une compression des taux de rendement qui laisse présager un potentiel intéressant de plus-value pour les acteurs bien positionnés sur ces marchés.

L'ensemble de ces constats confirment la pertinence de la stratégie d'investissement de notre société, matérialisée par le maintien d'un taux de distribution de 5,52 % et un rendement global de 8,23 %, parfaitement en ligne avec les objectifs annoncés.

Nous avons collecté plus de 7 M€ en 2021 et accueilli 164 nouveaux associés. Le portefeuille immobilier s'est développé avec l'acquisition de 2 nouveaux actifs et la livraison de l'actif d'Aucamville acheté en état futur d'achèvement en décembre 2020.

Ayant anticipé la remontée des taux d'intérêt compte tenu de l'évolution de l'OAT 10 ans, nous avons mis en place en 2021 une ligne de financement de 6 M€ avec la banque CIC Ouest au taux particulièrement intéressant de 1,67 %. Suite au financement des deux acquisitions réalisées en 2021, plus de 5 M€ restent néanmoins disponibles pour les futures acquisitions.

<sup>(1)</sup> Source : BNP Real Estate

## 2. Perspectives et enjeux 2022

Après la démonstration en 2021 de la pertinence de notre stratégie, et grâce au travail de fonds engagé pour poser les bases du développement, les perspectives pour 2022 s'annoncent excellentes !

### Développement et diversification du portefeuille immobilier :

Deux projets d'acquisitions planifiés au début de l'année 2022, pour un volume total de 5,9 M€ avec un taux de rendement moyen de 7,4% acte en mains (droits, honoraires et frais inclus) :

- Un ensemble immobilier commercial situé à Menneval (27), idéalement implanté entre Rouen et Evreux, à proximité immédiate de l'A28 et de l'hypermarché Leclerc, locomotive du secteur. L'ensemble, intégralement rénové en 2019, est occupé à 100 % par 5 locataires, dont Biocoop, Les Eleveurs de la Charentonne, Cuisines Ixina et Marie Blachère,
- Un ensemble immobilier d'activités situé à Cholet (49), occupé par 7 locataires dont Dalkia, Fenwick, Veolia, Fedex et Fil d'Ariane (association de réinsertion professionnelle). L'ensemble immobilier dispose d'une excellente localisation à proximité de l'A87 et d'une bonne visibilité depuis la rocade.

D'autres actifs immobiliers sont en cours d'acquisition et négociés avec un taux de rendement moyen de 7,1% actes en mains (droits, honoraires et frais inclus). Afin d'équilibrer le portefeuille immobilier, nous avons réalisé un focus sectoriel sur les locaux d'activité, les bureaux et les actifs de santé/éducation :

- 3 actifs de bureaux pour 6 M€
- 2 ensembles de locaux d'activités pour 4 M€
- 3 actifs santé et éducation (2 crèches et un ensemble médical) pour 3 M€.

Au terme de ces acquisitions, dont les actes vont s'échelonner jusqu'à la fin de l'année, le patrimoine de la société sera réparti sur 7 des 13 régions de France Métropolitaine.

D'autres dossiers d'acquisition sont à l'étude pour poursuivre le développement du portefeuille immobilier de votre SCPI.

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

Convaincue de l'importance fondamentale de la transition énergétique et écologique pour les générations futures, la Société de Gestion a engagé le processus pour labéliser la SCPI Optimale « ISR Immobilier » et a l'objectif d'obtenir le label en 2022.

### 3. Capital et marché des parts

Au cours de l'exercice 2021, 28 543 parts ont été souscrites :

Souscriptions de la période en €	7 135 868 €
Nombre de parts souscrites sur la période	28 543
Nombre de parts retirées sur la période	4 445
Nombre de parts souscrites sur la période (Net)	24 098
Montant nominal	4 518 464€
Prime d'émission	1 617 279 €
Retraits sur la période	1 000 125 €
Nombre de parts au 31/12/2021	52 589,88
Nombre de parts en attente de retrait	0

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

## 4. Évolution du patrimoine

### Acquisitions de l'exercice



**Locaux d'activité**  
Sin-Le-Noble (59)

### LOCAUX D'ACTIVITÉ

L'actif est situé au sein de l'Ecopark du Raquet au sud de Douai (agglomération lilloise). L'Ecopark est un écoquartier qui s'étend sur 27 hectares et accueille les petites et moyennes entreprises à vocation tertiaire et artisanale, réparties sur 7 bâtiments, et 360 parkings extérieurs. L'ensemble immobilier est aisément accessible par les voies routières et les transports en commun. Les locaux sont entièrement loués à des locataires de qualité, Engie Home Services et Kané.

DATE D'ACQUISITION	21/05/2021
LOCALISATION	Sin-Le-Noble (59)
SURFACE	766 m <sup>2</sup>
PRIX D'ACQUISITION AeM	1,2 M€
RENDEMENT	6,85 %
LOCATAIRE	Engie Home Services Kané



Vous souhaitez  
en savoir plus ?

VIDÉO



**Local commercial**  
Coulommiers (77)

### LOCAL COMMERCIAL

L'actif est situé à Coulommiers (77), commune de 15 000 habitants située en Seine-et-Marne, à 1h de Paris. Il est implanté au sein d'un ensemble immobilier composé d'enseignes nationales, exploité depuis sa construction en 2006 sous l'enseigne Feu Vert. L'actif est au coeur de la zone commerciale de la Rocade au Sud-Est de la commune, qui a la particularité de bénéficier d'un quasi-monopole dans un rayon de 20 km et qui compte environ 90 enseignes.

DATE D'ACQUISITION	29/07/2021
LOCALISATION	Coulommiers (77)
SURFACE	727 m <sup>2</sup>
PRIX D'ACQUISITION AeM	1,1 M€
RENDEMENT	6,59 %
LOCATAIRE	JLM Auto (enseigne Feu Vert)



Vous souhaitez  
en savoir plus ?

VIDÉO

### Arbitrages de l'exercice

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

## 5. Gestion du patrimoine

L'achèvement du chantier de l'actif d'Aucamville, initialement prévu pour le 30 septembre 2021 au plus tard, a été constaté :

- le 1<sup>er</sup> septembre 2021 pour le local exploité sous enseigne Carrefour City,
- le 11 octobre 2021 pour le local exploité sous enseigne Biocoop.

La défaillance des conditions résolutoires prévues dans l'acte de vente a été constatée le 3 décembre 2021, date à laquelle la société a versé la partie du prix de vente payable à terme et correspondant à la livraison du programme. La société reste redevable envers le promoteur de 60 000 € correspondant à la levée des réserves et à l'obtention des documents attestant de la conformité du programme, conformément à l'acte de vente.

### **Loyers facturés et encaissés**

La SCPI OPTIMALE a perçu un montant total de loyers de 641 592 €. L'ensemble des loyers de la SCPI dus au titre de l'exercice 2021 ont été recouverts.

### **Vacance du patrimoine et taux d'occupation**

Le taux d'occupation financier s'élève à 100 % au 31 décembre 2021.

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

### **Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements**

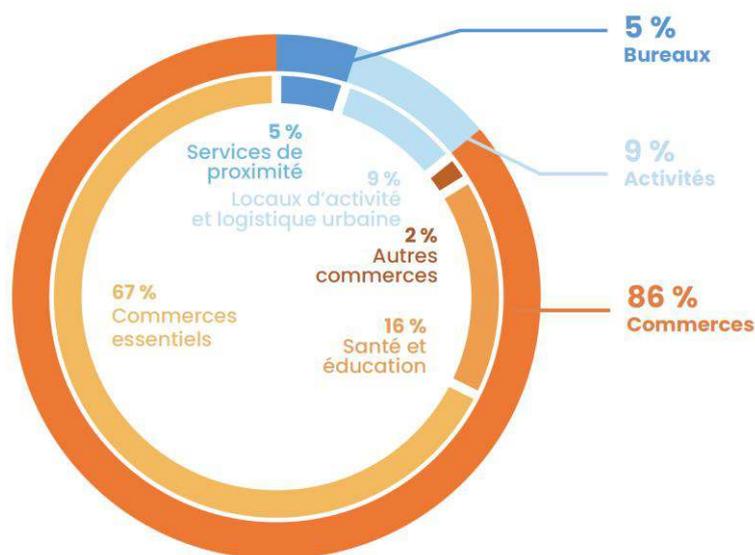
Aucun mouvement locatif n'est intervenu sur la période.

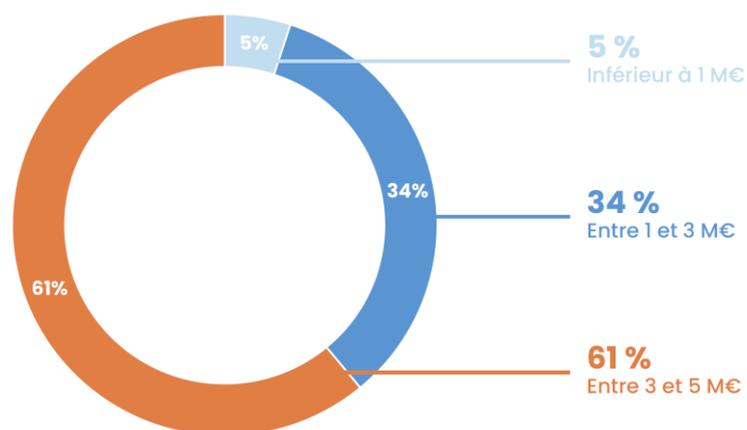
### **Contentieux**

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

## 6. Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de la SCPI est intégralement situé en France métropolitaine et réparti comme suit (en % de la valeur vénale) :





## 7. Expertises

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

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI OPTIMALE au 31 décembre 2021 ressort à 12 400 000 € hors droits, incluant les échéances de VEFA restantes à payer le cas échéant

## 8. Endettement

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

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

Durant l'année 2021, la SCPI OPTIMALE a souscrit à une ligne de financement pour un montant total de 6 millions d'euros dont 857 700 € a été utilisé pour l'acquisition des actifs présentés ci-avant. Le niveau global de l'endettement bancaire est de 36,35 % de la valeur vénale des actifs.

## 9. Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2021

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

### **Valeur comptable**

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

Valeur comptable (en €)	31/12/2020	31/12/2021
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	8 160 000 €	11 944 250 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 2 329 246 €	- 807 161 €
<b>Valeur comptable</b>	<b>5 830 754 €</b>	<b>11 137 089 €</b>
<i>Valeur comptable par part</i>	<i>204,65 €</i>	<i>211,77 €</i>

### **Valeur de réalisation**

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

<b>Valeur de réalisation (en €)</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	8 468 000 €	12 400 000 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	- 2 329 246 € -	807 161 €
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>6 138 754 €</b>	<b>11 592 839 €</b>
<i>Valeur de réalisation par part</i>	<i>215,46 €</i>	<i>220,44 €</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.

<b>Valeur de reconstitution (en €)</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>
Valeur de réalisation	6 138 754 €	11 592 839 €
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	609 891 €	753 277 €
Commission de souscription	749 849 €	1 371 791 €
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>7 498 495 €</b>	<b>13 717 906 €</b>
<i>Valeur de reconstitution par part</i>	<i>263,18 €</i>	<i>260,85 €</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.

## **10. Performance**

Au titre de l'exercice 2021, 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 2021, mesurée par le rendement global immobilier, s'élève à 7,83%. Ce rendement est la somme du taux de distribution de l'année 2021 et de la variation de la valeur de réalisation entre l'année 2020 et 2021.

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

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 15,95 € au 31 décembre 2021

En euros par part moyenne en jouissance sur l'exercice	31/12/2021		
	Montant total	En € / part	En % des revenus
<b>REVENUS</b>			
Recettes locatives brutes et produits divers	732 646 €	25,43 €	100,00%
Produits financiers liés aux participations	- €	- €	0,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	- €	- €	0,00%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>732 646 €</b>	<b>25,43€</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>			
		- €	
Commission de gestion	34 495 €	1,20€	
Autres frais de gestion	167 959 €	€	
Charges locatives non récupérées	- €	- €	
<b>Sous-total CHARGES EXTERNES</b>	<b>202 454€</b>	<b>7,03€</b>	<b>27,63%</b>
Charges financières	70 615 €	2,45€	
Amortissement net	- €	- €	
Provisions nettes	- €	- €	
<b>Sous-total CHARGES INTERNES</b>	<b>70 615 €</b>	<b>2,45€</b>	<b>9,64%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>273 069 €</b>	<b>9,48€</b>	<b>37,27%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>459 577 €</b>	<b>15,95€</b>	<b>62,73%</b>
dont :			
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	442 855 €	15,37€	
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	442 855 €	15,37€	
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>16 722€</b>	<b>0,58 €</b>	<b>2,28%</b>

## 12. Frais supportés par la SCPI

Frais supportés par la SCPI	31/12/2021
Commission de souscription	713 587 €
Commission de gestion	34 495 €
Commission d'acquisition ou de cession	- €
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	- €
Commission de cession de parts sociales	- €
<b>Rémunérations de la société de gestion</b>	<b>748 082 €</b>
Autres frais d'acquisitions et de cessions	132 544 €
<b>Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice</b>	<b>132 544 €</b>
Honoraires de commissaires aux comptes	21 158 €
Autres honoraires	25 814 €
Autres frais	10 968 €
<b>Frais généraux</b>	<b>57 940 €</b>
<b>Total des frais</b>	<b>938 566 €</b>

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

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

Les frais généraux incluent principalement :

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

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

Depuis la clôture de l'exercice 2021, la société a acquis deux ensembles immobiliers pour un volume total de 5,9 M€ avec un taux de rendement moyen de 7,4 % acte en mains (droits, honoraires et frais inclus) :

- Un ensemble immobilier commercial situé à Menneval (27), idéalement implanté entre Rouen et Evreux, à proximité immédiate de l'A28 et de l'hypermarché Leclerc, locomotive du secteur. L'ensemble, intégralement rénové en 2019, est occupé à 100 % par 5 locataires, dont Biocoop, Les Eleveurs de la Charentonne, Cuisines Ixina et Marie Blachère,
- Un ensemble immobilier d'activités situé à Cholet (49), occupé par 7 locataires dont Dalkia, Fenwick, Veolia, Fedex. L'ensemble immobilier dispose d'une excellente localisation à proximité de l'A87 et d'une bonne visibilité depuis la rocade.

La société a également signé une promesse de vente pour un local d'activités situé à Clisson (44). Cet actif, implanté au cœur d'une zone d'activités dynamique, est occupé depuis presque 40 ans par une PME qui intervient dans le secteur de la construction. Le bien est vendu par le gérant de la société qui prend sa retraite dans le cadre d'un schéma de transmission de l'entreprise à l'un de ses cadres dirigeants. Ainsi, lors de l'acquisition, qui devrait intervenir en septembre 2022, un bail neuf de 6 ans ferme sera signé avec le nouveau dirigeant de la société. Cet actif sera acquis avec un rendement de 7,90 % acte en mains (droits, honoraires et frais inclus).

La société de gestion a également engagé début 2022 les travaux de labélisation « ISR Immobilier » de la société. La « grille ISR » qui matérialise les engagements pris par la société sur les trois piliers de l'ISR (Environnement, Social, Gouvernance) est aujourd'hui développée et en cours de test sur les actifs du portefeuille, avant de finaliser le dossier de labélisation qui sera déposé dans les prochaines semaines.

L'explosion très récente du prix des matières premières et des énergies fossiles, consécutive au conflit entre la Russie et l'Ukraine ne fait que renforcer la conviction de la société de gestion de l'impérieuse nécessité de concentrer nos efforts pour réduire l'empreinte carbone et énergétique de notre patrimoine immobilier.

# COMPLEMENTS D'INFORMATIONS

## 1. Informations sur les délais de paiement fournisseurs et clients

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

	Article D. 441 L.-1* : Factures reçues non réglée à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 L.-2* : Factures émises non réglée à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées												
Montant total des factures concernées TTC (préciser : HT ou TTC)		286 472,93	4 305,84	1 853,06	1 982,64	294 614,47		108 080,94	70 507,70	-	1 745,07	180 333,71
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC (préciser : HT ou TTC)		89,32%	1,34%	0,58%	0,62%	91,86%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser : HT ou TTC)								14,75%	9,62%	0,00%	0,24%	24,61%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues (préciser : HT ou TTC)												
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements	* Délais contractuels : (préciser) * Délais légaux : (préciser)						* Délais contractuels : (préciser) * Délais légaux : (préciser)					

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

### Ventilation des rémunérations fixes et variables

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 2,82 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules et actifs gérés.

	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe (€)	Rémunération variable (€)	Total (€)
Personnel	2,82 ETP	228 928,28	14 870,30	243 798,58

### 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 Gérant Financier.

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.

### 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 2021.

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 MERIAL

Monsieur Christophe THIBOULT

Monsieur Loïc BOICHOT

### 2. Capital et marché des parts

Lors de cette 1<sup>ère</sup> année complète, 28 543 parts ont été souscrites représentant un montant total de 7 135 868 €. Le nombre de parts de la SCPI OPTIMALE au 31/12/2021 est de 52 590 soit une capitalisation de 13 147 470 €.

Compte tenu du contexte sanitaire qui s'est poursuivi au cours de l'exercice 2021, les investisseurs ont été très attentistes et la collecte a peu progressé bien que la fin de l'exercice ait été marquée par une progression notable avec l'émission de 21 635,51 parts nouvelles.

Il est à noter néanmoins qu'aucun phénomène de décollecte massive n'est à déplorer, ce qui est encourageant pour l'avenir de notre société.

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 2 actifs au cours de l'exercice pour un montant total acte en main de 2,1 M€. Ce patrimoine présente, à la clôture, un taux d'occupation financier de 100 %.

#### 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 2021 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 459 577 €.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition de distribution qui s'établit à 442 855 €.

### 6. Label ISR (Investissement Socialement Responsable)

La Société de Gestion a confirmé au Conseil sa volonté d'obtention du label ISR pour notre SCPI. Elle a pu détailler les actions sur le patrimoine et les mesures d'impact et critères retenus dans le cadre du label ISR.

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.

## II- 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 2021.

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**

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## 1. Rapport sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021



## SCPI OPTIMALE

# Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

## **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 2021

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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### **Fondement de l'opinion**

#### **Référentiel d'audit**

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

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

#### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaires aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions de l'article L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note « Evaluation et comptabilisation des immeubles (placements immobiliers) » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## Vérifications du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

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

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

## Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

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

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense

Gilles MAGNAN

## 1- Bilan

En Euros		31/12/2021		31/12/2020	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>					
<i>Immobilisations locatives</i>					
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)	+	11 944 250	12 400 000	7 750 000	8 060 000
Immobilisations en cours (1)	+	-	-	410 000	408 000
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges liées aux placements immobiliers (2)	-	-	-	-	-
<i>Titres financiers contrôlés</i>					
Immobilisations financières contrôlées	+	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés (3)	+	-	-	-	-
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>		11 944 250	12 400 000	8 160 000	8 468 000
<i>Immobilisations financières</i>					
Immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées (4)	-	-	-	-	-
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>		-	-	-	-
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>					
Actifs immobilisés (1)	+	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	+	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles (1)	+	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (5)	+	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-	-
<i>Créances</i>					
Locataires et comptes rattachés	+	245 946	245 946	84 782	84 782
Autres créances	+	440 442	440 442	574 143	574 143
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-	-
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>					
Valeurs mobilières de placement (1)	+	-	-	-	-
Fonds de remboursement	+	-	-	-	-
Autres disponibilités	+	5 064 786	5 064 786	605 968	605 968

<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>		5 751 174	5 751 174	1 264 892	1 264 892
<i>Autres Provisions pour risques et charges (exclure les provisions indiquées en (2) et (3))</i>	-	-	-	-	-
<b>Dettes</b>					
Dettes financières (7)	-	4 956 282	4 956 282	3 224 222	3 224 222
Dettes d'exploitation	-	472 429	472 429	344 639	344 639
Dettes diverses	-	1 085 330	1 085 330	4 892	4 892
<b>TOTAL IV (passifs d'exploitation)</b>		- 6 514 041	- 6 514 041	- 3 573 753	- 3 573 753
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>					
Charges constatées d'avances	+	11 143	11 143	-	-
Produits constatés d'avance	-	112 430	112 430	73 102	73 102
Autres comptes de régularisation (6)	+	56 993	56 993	52 718	52 718
<b>TOTAL V (comptes de régularisation)</b>		- 44 294	- 44 294	- 20 385	- 20 385
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		<b>11 137 089</b>		<b>5 830 754</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>			<b>11 592 839</b>		<b>6 138 754</b>

- (1) Présentation des valeurs nettes : valeurs brutes – Cumul des amortissements et provisions
- (2) Il s'agit des provisions pour risques et charges liées aux placements immobiliers
- (3) Il s'agit des provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés
- (4) Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées et non contrôlées
- (5) comptes allant du 270000 à 276800 (Dépôts de Garanties reçues, etc.)
- (6) Charges à répartir sur plusieurs exercices, frais d'émission d'emprunts, etc.
- (7) Présentation des dettes financières, intérêts courus compris

## 2- Compte de résultat

En Euros

		31/12/2021	31/12/2020
<b>Produits immobiliers</b>			
<b>Produits de l'activité immobilière</b>			
Loyers	+	641 592	57 024
Charges facturées (1)	+	91 035	1 119
Produits des participations contrôlées	+	-	-
Produits annexes	+	19	2
Reprises de provisions immobilières (2)	+	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-	-
Transferts de charges immobilières	+	-	-
<b>Total I : produits immobiliers</b>		<b>732 646</b>	<b>58 145</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits (1)	-	91 035	468
Travaux de gros entretiens	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-	-
Autres charges immobilières	-	72 823	9 577
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-	-
<b>Total II Charges immobilières</b>		<b>163 858</b>	<b>10 045</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>		<b>568 788</b>	<b>48 100</b>
<b>Produits d'exploitation</b>			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-
Transferts de charges d'exploitation	+	861 733	1 266 140
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>		<b>861 733</b>	<b>1 266 140</b>
<b>Charges d'exploitation</b>			
Commissions de la société de gestion	-	748 082	610 925
Charges d'exploitation de la société	-	211 533	671 084
Diverses charges d'exploitation	-	1	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	11 328	1 080
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>		<b>970 944</b>	<b>1 283 089</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>		<b>- 109 211</b>	<b>- 16 949</b>
<b>Produits financiers</b>			
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-
Autres produits financiers	+	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	+	-	-
<b>Total I Produits financiers</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges financières</b>			

Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-
Dépréciations	-	-	-
<b>Total II Charges financières</b>		-	-
<b>Résultat financier C = I-II</b>		-	-
<b>Produits exceptionnels</b>			
Produits exceptionnels	+	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-
<b>Total I Produits exceptionnels</b>		-	-
<b>Charges exceptionnelles</b>			
Charges exceptionnelles	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-
<b>Total II Charges exceptionnelles</b>		-	-
<b>Résultat exceptionnel D = I-II</b>		-	-
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>		<b>459 577</b>	<b>31 151</b>

(1) : ces deux rubriques doivent être identiques

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

### 3- Annexes

#### 3-1 Principes généraux

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

#### Evaluation et comptabilisation des immeubles (placements immobiliers)

##### Valeurs bilantielles

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

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

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

#### Valeurs estimées

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

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

#### Evaluation des frais de constitution

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

#### Affectation des commissions de souscription et du fonds de remboursement

- Les commissions de souscription sont imputées sur la prime d'émission ;
- Pour faire face aux demandes de retrait, la Société pourra décider, lorsqu'elle le jugera nécessaire, de constituer et doter un fonds de remboursement.

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

#### Evaluation des créances et des dettes

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

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

Les dettes sont évaluées à leur valeur historique.

### **3-2 Faits caractéristiques**

- L'année 2021 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.  
Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.
- La société a acquis au cours de l'exercice deux actifs dont les caractéristiques sont détaillées en page 9.

### 3-3 Placements immobiliers

#### Information globale

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

Les rubriques sont :

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

Les natures sont :

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

En Euros	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Droits réels (1)</b>				
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
Résidences pour personnes âgées	-	-	-	-
Cliniques	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
<b>Concessions (1)</b>	-	-	-	-
<b>Constructions sur sol d'autrui (1)</b>	-	-	-	-
<b>Terrains et constructions locatives (1)</b>				
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	550 000	560 000	-	-
Locaux d'activité	1 140 000	1 160 000	-	-
Commerces	10 254 250	10 680 000	7 750 000	8 060 000
Entrepôts	-	-	-	-
Résidences pour personnes âgées	-	-	-	-
Cliniques	-	-	-	-
Total	11 944 250	12 400 000	7 750 000	8 060 000
<b>Immobilisations en cours (1)</b>				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	-	-	410 000	408 000

Entrepôts	-	-	-	-
Résidences pour personnes âgées	-	-	-	-
Cliniques	-	-	-	-
Total	-	-	410 000	408 000
<b><i>Participations contrôlées (1)</i></b>				
Titres de participation	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	11 944 250	12 400 000	8 160 000	8 468 000

Information détaillée

En Euros

N° Immeuble	Date d'acquisition	Adresse	Surface (en m2)	Nature des locaux	Prix d'acquisition (Valeur bilantielle en N)	Coût des travaux d'aménagement effectués par la société	Année d'inscription de la dépense
<b>Droits réels</b>							
<b>N°1</b>							
<b>Terrains et constructions locatives</b>							
<b>N°2</b>	13/10/2020	539 à 543 route de Toulouse et au 4 bis et 6 avenue de la République 33140 Villenave-D'ORNON	1540,00	Commerces	4 000 000	-	2020
<b>N°3</b>	20/11/2020	168 à 176, 178 à 186, et 188 avenue Saint Vincent de Paul 40100 DAX	208	Bureaux	550 000	-	2020
<b>N°4</b>	04/12/2020	71-73 Route de Fronton 31140 Aucamville	808	Commerces	2 050 000		2020
<b>N°5</b>	31/12/2020	210 route départementale 810 64122 URRUGNE	1260	Commerces	3 200 000		2020
<b>N°6</b>	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
<b>N°7</b>	29/07/2021	32 rue du Grand Morin 77120 COULOMMIERS	727	Commerces	1 004 250		2021
<b>Immobilisations en cours</b>							
<b>N°8</b>							
<b>N°9</b>							
<b>N°10</b>							
					11 944 250		

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

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

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

*Tableau de variation des Droits réels, concessions*

En Euros

<b>Ventilation par nature- valeur brute</b>	<i>31/12/2020</i>	Acquisitions	Cessions	<i>31/12/2021</i>
Usufruit	-			-
Emphytéose				-
Servitudes				-
Droits du preneur				-
Droits de superficie				-
Autres				-
Concessions	-			-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-

<b>Ventilation par nature- Amortissements</b>	<i>31/12/2020</i>	Dotations	Reprises	<i>31/12/2021</i>
Usufruit	-	-	-	-
Emphytéose				-
Servitudes				-
Droits du preneur				-
Droits de superficie				-
Autres				-
Concessions	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-

### 3-4.2 Complément d'informations relatifs aux Immeubles

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

*Tableau de variation des Immeubles*

En Euros

<b>Ventilation par nature- valeur brute</b>	<i>31/12/2020</i>	Acquisitions	Cessions	<i>31/12/2021</i>
Terrains nus	-	-		-
Terrains et constructions	7 750 000	4 194 250		11 944 250
Construction sur sol d'autrui	-			-
Immobilisations en cours de construction	410 000		410 000	-
Autres				-
<b>TOTAL</b>	<b>8 160 000</b>	<b>4 194 250</b>	<b>410 000</b>	<b>11 944 250</b>

<b>Ventilation par nature- Amortissements</b>	<i>31/12/2020</i>	Dotations	Reprises	<i>31/12/2021</i>
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction				
Autres				-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Ventilation par nature- Provisions</b>	<i>31/12/2020</i>	Dotations	Reprises	<i>31/12/2021</i>
Terrains nus				-
Terrains et constructions	-	-		-
Construction sur sol d'autrui				-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
Autres				-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

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

Au 31/12/2021, il n'a pas été comptabilisé une provision pour gros entretien. En effet, Il n'y a pas d'entretien nécessaire dans le plan prévisionnel d'entretien pour l'ensemble des actifs à 5 ans.

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

Au 31/12/2021, 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*

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

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

*Tableau de variation des participations contrôlées*

<b>Immobilisations financières contrôlées</b>	<i>31/12/2020</i>	Acquisitions	Cessions	<i>31/12/2021</i>	En Euros
Participations contrôlées	-			-	
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-		-	
Provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés	-	-		-	
				-	
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-	

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

Tableau de variation des actifs immobiliers :

<i>Tableau de variation des actifs immobilisés</i>				En Euros
<b>Ventilation par nature- valeur brute</b>	<b>31/12/2020</b>	Acquisitions	Cessions	<b>31/12/2021</b>
Installations générales, agencements, aménagements divers	-			-
Matériel de transport	-			-
Matériel de bureau et matériel informatique	-			-
Mobilier	-			-
Autres immobilisations corporelles	-			-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-
<b>Ventilation par nature- Amortissements</b>	<b>31/12/2020</b>	Dotations	Reprises	<b>31/12/2021</b>
Installations générales, agencements, aménagements divers				-
Matériel de transport				-
Matériel de bureau et matériel informatique	-			-
Mobilier				-
Autres immobilisations corporelles				-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-
<b>Ventilation par nature- Provisions</b>	<b>31/12/2020</b>	Dotations	Reprises	<b>31/12/2021</b>
Installations générales, agencements, aménagements divers				-
Matériel de transport				-
Matériel de bureau et matériel informatique				-
Mobilier				-
Autres immobilisations corporelles				-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-

### 3-4.6 Complément d'informations relatifs aux immobilisations financières

#### Présentation des principaux éléments constitutifs des immobilisations financières

##### A - Valeurs

En Euros

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

(\*) valeur nette comptable = valeur brute - provisions

##### B - Tableau de variation des provisions sur immobilisations financières

En Euros

	31/12/2020	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2021
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

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

#### **ACTIFS D'EXPLOITATION**

##### Créances

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

<i>Décomposition des créances</i>		En Euros	
<i>Décomposition des postes du bilan</i>	<i>31/12/2021</i>	<i>31/12/2020</i>	
<b>Créances locataires</b>			
Créances locataires	245 946	84 782	
Créances douteuses	-	-	
(-) Dépréciation des créances locataires	-	-	
<b>Total</b>	<b>245 946</b>	<b>84 782</b>	

<i>Evolution des dépréciations</i>	<i>31/12/2020</i>	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	<i>31/12/2021</i>
Dépréciation des créances locatives	-	-	-	-

<i>Décomposition des postes de bilan</i>	<i>31/12/2021</i>	<i>31/12/2020</i>	
<b>Autres créances</b>			
Associés	-	-	
Etat et autres collectivités	437 679	292 754	
Produits à recevoir	-	-	
Fournisseurs avances et acomptes versés	-	-	
Autres comptes débiteurs	2 763	281 389	
<b>Autres débiteurs</b>			
Charges constatées d'avance	11 143	-	
<b>Total</b>	<b>451 585</b>	<b>574 143</b>	

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2021 comprend essentiellement des loyers et charges du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 et du 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

##### Autres actifs

- Le solde des comptes bancaires au 31/12/2021 s'élèvent à 5 064 786 euros ;
- Les produits constatés d'avance comprennent les loyers et charges du 1er trimestre 2022 pour 112.430 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>31/12/2020</i>	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	<i>31/12/2021</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	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-

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>31/12/2021</i>	<i>31/12/2020</i>
Emprunts	4 823 700	3 218 000
Intérêts courus	19 693	6 222
<b>Total de dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>4 843 393</b>	<b>3 224 222</b>
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	<b>112 889</b>	<b>-</b>
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	417 843	330 811
Etats et autres collectivités	40 908	13 828
Autres comptes créditeurs	-	-
Charges à payer	13 678	-
Produits constatés d'avance	112 430	73 102
Dettes diverses	1 085 330	4 892
<b>Total des autres dettes</b>	<b>1 670 189</b>	<b>422 634</b>

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

**Détail des emprunts**

En Euros

<i>Ventilation par maturité résiduelle</i>	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables				-
Emprunts « in fine »		3 727 700		3 727 700
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables				-
Emprunts « in fine »	316 000	780 000	-	1 096 000
Total	316 000	4 507 700	-	4 823 700

<i>Ventilation des emprunts par nature d'actifs</i>	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts immobiliers	4 507 700	3 032 222
Autres emprunts	316 000	192 000

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	857 700	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

D'autre part, la SCPI OPTIMALE a souscrit 1 emprunt à court terme pour financer la TVA pour un montant total de 316 000 euros.

Charges à répartir sur plusieurs exercices

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

En Euros

<i>Valeurs brutes</i>	31/12/2020	Augmentation	Diminution	31/12/2021
Charges à répartir sur plusieurs exercices	52 718	15 603	-	68 321
Total	52 718	15 603	-	68 321

**Amortissements**

Amortissement des charges à répartir sur plusieurs exercices	-	11 328		11 328
Total	-	11 328	-	11 328

## 4- Capitaux propres

### Capital et prime d'émission souscrits

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

### Tableau de variation des capitaux propres :

En Euros

	<i>Situation d'ouverture</i>	<i>Affectation résultat N-1</i>	<i>Autres mouvements</i>	<i>Situation de clôture</i>
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	5 342 138		4 518 463	9 860 601
Capital en cours de souscription	-			-
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	467 020		771 149	1 238 169
Primes d'émission en cours de souscription	-			-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-			-
<b>Primes liées au capital</b>	-			-
<b>Ecart d'évaluation</b>	-			-
<b>Ecarts de réévaluation</b>				
Ecarts de réévaluation	-			-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-			-
<b>Subventions d'investissement reçues</b>	-			-
<b>Fonds de remboursement</b>				
Fonds de remboursement	-			-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-			-
<b>Ecart sur remboursement de parts</b>	-			-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	-			-
<b>Réserves</b>	-			-
<b>Report à nouveau</b>	-	21 597		21 597
<b>Résultat de l'exercice</b>	31 151	- 31 151	459 577	459 577
<b>Acompte sur distribution</b>	- 9 554,20	9 554	- 442 855	- 442 855
<b>SOUS-TOTAL</b>	5 830 754	-	5 306 335	11 137 089
<b>Provisions réglementées</b>	-	-		-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 830 754</b>	<b>-</b>	<b>5 306 335</b>	<b>11 137 089</b>

Affectation du résultat de l'exercice précédent :

Le résultat 2020 pour un montant de 31 151,01 euros a été affecté à titre de distribution de dividende à hauteur de 9 554,2 euros et le solde au compte report à nouveau à hauteur de 21 596,81 euros.

**5- Résultat net****5-1 Résultat de l'activité immobilière**

<i>Résultat de l'activité immobilière</i>		En Euros	
<i>Produits de l'activité immobilière</i>	<i>31/12/2021</i>	<i>31/12/2020</i>	
Loyers facturés	641 592	57 024	
Charges et taxes refacturés aux locataires	91 035	1 119	
Produits annexes	19	2	
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-	
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	
Reprise de provisions pour dépréciation des immobilisations	-	-	
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	
Reprise de provisions sur Participations non contrôlées	-	-	
Reprise sur amortissements Droits Réels	-	-	
Reprise sur amortissements Concessions	-	-	
Reprise sur amortissements Constructions sur sol d'autrui	-	-	
Reprise sur amortissements - autres	-	-	
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan	-	-	
<b>Total des produits de l'activité immobilière</b>	<b>732 646</b>	<b>58 145</b>	
<i>Charges de l'activité immobilière</i>	<i>31/12/2021</i>	<i>31/12/2020</i>	
<u>Charges ayant leur contrepartie en produits :</u>			
Charges locatives récupérables	35 174	1 119	
Impôts et taxes récupérables	55 861	-	
Gros entretiens	-	-	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	
Dotations aux provisions pour créances douteuses	-	-	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	
Dotation aux provisions pour dépréciation des immobilisations	-	-	
Dotation aux provisions pour risques et charges	-	-	
Dotation aux provisions sur Participations non contrôlées	-	-	
Dotation aux amortissements Droits Réels	-	-	
Dotation aux amortissements Concessions	-	-	
Dotation aux amortissements Constructions sur sol d'autrui	-	-	
Dotations aux amortissements - autres	-	-	
<u>Autres charges immobilières :</u>			
Charges locatives non récupérables	-	-	
Impôts et taxes non récupérables	-	-	
Commissions et honoraires	-	-	
Autres charges	72 823	8 926	
<b>Total des charges de l'activité immobilière</b>	<b>163 858</b>	<b>10 045</b>	

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

## 5-2 Résultat d'exploitation

<i>Résultat d'exploitation</i>		En Euros	
<i>Produits d'exploitation</i>	<i>31/12/2021</i>	<i>31/12/2020</i>	
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-	
Reprise de provision d'exploitation	-	-	
Transferts de charges d'exploitation	861 733	1 266 140	
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>861 733</b>	<b>1 266 140</b>	

<i>Charges d'exploitation</i>	<i>31/12/2021</i>	<i>31/12/2020</i>	
Commissions de la société de gestion	748 082	610 925	
Charges d'exploitation de la société	211 533	671 084	
Diverses charges d'exploitation	1	0	
Dotations aux amortissements d'exploitation	11 328	1 080	
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>970 944</b>	<b>1 283 089</b>	

### Transferts de charges d'exploitation

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

Les transferts d'un montant de 861 733 euros se décomposent en commissions de souscriptions pour 713 587 Euros, en frais d'acquisition des immeubles pour 132 543 euros et frais d'émission d'emprunts pour 15 603 euros.

### Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2021 des commissions de souscription pour un montant de 713 587 euros qui correspondent à 10 % du montant total des souscriptions

### Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont des honoraires pour 90,4 Keuros, des commissions et frais d'émission d'emprunts pour 15,6 Keuros et des impôts et taxes pour 88 Keuros

### 5-3 Résultat Financier

#### Résultat financier

En Euros

<i>Produits financiers</i>	<i>31/12/2021</i>	<i>31/12/2020</i>
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>Total des produits financiers</b>	-	-

<i>Charges financières</i>	<i>31/12/2021</i>	<i>31/12/2020</i>
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>Total des charges financières</b>	-	-

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

### 5-4 Résultat Exceptionnel

#### Résultat exceptionnel

En Euros

<i>Produits exceptionnels</i>	<i>31/12/2021</i>	<i>31/12/2020</i>
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total des produits exceptionnels</b>	-	-

<i>Charges exceptionnelles</i>	<i>31/12/2021</i>	<i>31/12/2020</i>
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	-	-

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

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

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

Nature de la transaction	Commission de gestion et de souscription
Montant 2021	748 082 Euros

A noter que les commissions de souscription pour un montant de 713 587 sont transférées via le compte transfert de charges en prime d'émission.

## **7- Hors bilan**

### Informations sur le CAP

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

## **8- Plan prévisionnel d'entretien du patrimoine immobilier**

Le plan prévisionnel d'entretien pour chaque immeuble, sur les 5 prochaines années, est à néant. Par conséquent, il n'y a pas de provision pour gros entretien au 31/12/2021.

## 2. Rapport sur les conventions réglementées



## **SCPI OPTIMALE**

# **Rapport Spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées**

Exercice clos le 31 décembre 2021

## **SCPI OPTIMALE**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
3 allée Alphonse Fillion – 44120 Vertou  
RCS NANTES 887 629 194

## **Rapport Spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées**

Exercice clos le 31 décembre 2021

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

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

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

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

## 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 2021, la société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 713 587 €, 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 2021, la société a comptabilisé une commission de gestion d'un montant de 34 495 €.

### **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 2021.

### **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 2021.

## **Commission de cession de parts sociales**

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

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

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

- une commission de cession pour la Société de Gestion lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente sur 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 2021.

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

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense

Gilles MAGNAN

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

## 1. 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 31/12/2021,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31/12/2021 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 31/12/2021 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 31/12/2021,
- 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.

## 2. Projet du texte des Résolutions

### I- A titre ordinaire

#### 1<sup>ère</sup> résolution : Approbation des comptes annuels et quitus

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

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

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

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

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos est de 459 577 €
- le report à nouveau est de 21 597 €
- constitue un bénéfice distribuable de 481 174 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 442 855 €

correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,

- le solde, au compte « Report à nouveau » à hauteur de 38 319 €

#### 4<sup>ème</sup> résolution : Constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le capital effectif de la Société au 31 décembre 2021 à la somme de 9 860 601,82 € et prend acte qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 4 518 464 €, le capital étant passé de 5 342 137,50 € à 9 860 601,82 € au cours de l'exercice écoulé.

#### 5<sup>ème</sup> résolution : Approbation des valeurs de la SCPI

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

- valeur comptable : 11 137 089 €, soit 211,77 € par part,
- valeur de réalisation : 11 592 839 €, soit 220,44 € par part,
- valeur de reconstitution : 13 717 906 €, soit 260,85 € par part,

#### 6<sup>ème</sup> résolution : Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

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

#### 7<sup>ème</sup> 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.