CONSULTIM
ASSET MANAGEMENT

Optimale.

Rapport Annuel 2024

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 société de gestion 4

1. Introduction et présentation de l'activité au cours de l'exercice 2024 4
2. Capital et marché des parts 5
3. Évolution du patrimoine 6
4. Gestion du patrimoine 8
5. Répartition du patrimoine 9
6. Expertises 10
7. Endettement 10
8. Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2024 10
9. Performance 11
10. Évolution du résultat par part au cours des derniers exercices 11
11. Frais supportés par la SCPI 12

Rapport spécial de la société de gestion portant sur les résolutions extraordinaires 12

1. Modification des statuts de la société afin de tenir compte des évolutions législatives et règlementaires 12

Compléments d'informations 18

1. Informations sur les délais de paiement fournisseurs et clients 18
2. Politique de rémunération du personnel de la Société de Gestion 19
3. Profil de risque 20
4. Règlement SFDR sur le risque de durabilité et incidences négatives 20
5. Contrôle interne 21
6. Responsabilité professionnelle de la Société de Gestion 21
7. Conseil de Surveillance 21

Rapports du conseil de surveillance 21

1. Rapport Général 21
2. Rapport sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier 23
3. Rapport spécial du Conseil de Surveillance portant sur les résolutions extraordinaires 23

Comptes annuels clos au 31 décembre 2024 23

Complément d'informations relatifs aux autres actifs à caractère immobilier 31
Complément d'informations relatifs aux immobilisations financières 32

Rapport du commissaire aux comptes 39

Rapport sur les conventions règlementées 43

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale 44
Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale 44

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte et projet du texte des résolutions 47

À titre ordinaire 47
A titre extraordinaire 47
Projet du texte des Résolutions 48

Optimale.

Caractéristiques

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	150 000 000 €

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

Société de gestion

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

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

Conseil de surveillance

Président	Madame Catherine BIZE
Membres	Monsieur William BURET
	Société 4P, représentée par Monsieur Patrice PONMARET
	Société Filigrane Patrimoine, représentée par Monsieur Eric GILLET
	Monsieur Johann AUBERT
	Monsieur Alexandre ROEGIERS
	Madame Isabelle VAN DEN BRINK
	Monsieur Dominique LAPORTE
	Monsieur Loïc BOICHOT

Commissaires aux comptes

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

Expert externe en évaluation (expert immobilier)

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

Dépositaire

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES
29, boulevard Haussmann - 75009 Paris

Rapport de la société de gestion

1. Introduction et présentation de l'activité au cours de l'exercice 2024

2024 : une année exigeante pour les SCPI

La crise des taux s'est transformée, depuis 2022, en crise de liquidité, puis en crise de valorisation. Ces perturbations avaient révélé, courant 2023, les fragilités de certains modèles et de certaines pratiques de gestion. Ces fragilités se sont transformées en difficultés réelles en 2024 en affectant la valorisation et le rendement des fonds concernés. La progression du taux de distribution moyen des SCPI de 20 points de base (4,72% vs 4,52%, soit +20 pbs, +4,42%) s'explique d'ailleurs par l'impact des baisses de prix de parts (-4,5% en moyenne) (1). A valeur constante, le rendement moyen des SCPI diminue.

Certains des fonds emblématiques des dernières années sont particulièrement impactés, engendrant une certaine défiance pour l'ensemble du marché des SCPI. Pourtant, les difficultés évoquées précédemment n'impactent que peu, voire pas du tout, certains des gérants, certaines SCPI. Enfin, la dichotomie du marché complexifie davantage la comparaison des performances des différents fonds, ce qui est de nature à renforcer la prudence des investisseurs sur ce produit d'épargne, pourtant très populaire.

Une dynamique à contre-courant pour Optimale

Fidèle à sa stratégie d'investissement small cap' (2) et diversifiée en France, votre SCPI clôture, quant à elle, l'année de manière très positive. La collecte nette sur l'exercice s'élève à 17,8 millions d'euros, représentant une augmentation de la capitalisation du fonds de 30,45%. Ce volume, légèrement inférieur à celui de l'année dernière (19,1 millions d'euros, soit -1,4 millions d'euros, -7,1%) démontre pourtant la résilience de votre fonds au sein d'un marché en crise (-37,6% vs 2023, -65,9% vs 2022).

Votre confiance a permis à Optimale d'acquérir 5 nouveaux actifs et d'accueillir 15 nouveaux clients-locataires de profils variés et contribuant à renforcer la stabilité et la rentabilité du portefeuille.

Enfin, conséquence de la pertinence de la thèse d'investissement d'Optimale, de son positionnement sur le marché et des efforts des équipes de Consultim Asset Management, votre SCPI réalise, à prix de part constant, pour la deuxième année consécutive, un taux de distribution supérieur au taux cible sur l'horizon de placement recommandé(3), à 6,51 % brut (vs. 6,02% pour 2023, +49 pbs, +8,14%).

(1) Source : ASPIM « Les fonds immobiliers grand public – 4ème trimestre 2024 ».

(2) Tout type d'actif immobilier dont la valeur unitaire est inférieure à 10 millions d'euros

(3) Compris entre 5 % et 6 % brut

2. Capital et marché des parts

Au cours de l'exercice 2024, 72 749,64 parts ont été souscrites :

Souscriptions de la période en €	18 187 409 €
Nombre de parts souscrites sur la période	72 749,64
Retraits de la période en €	422 695 €
Nombre de parts retirées sur la période	1 878,65
Souscriptions nettes de la période en €	**17 764 714 €**
Nombre de parts souscrites sur la période (Net)	**70 870,99**
Montant nominal	13 288 317 €
Prime d'émission	4 476 405 €
Nombre de parts au 31/12/2024	**303 620,48**
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 150 000 000 €, divisé en 800 000 parts d'une valeur nominale unitaire de 187,50 €.

3. Évolution du patrimoine

Le fonds a déployé un montant légèrement supérieur à la collecte nette, puisque les 5 investissements de l'année représentent un montant d'acquisition acte en mains (droits, honoraires et frais inclus) de 21 millions d'euros, soit un volume moyen de 4,2 millions d'euros par actif, acte en mains.

Acquisitions de l'exercice

Logistique

Date d'acquisition	Juin 2024
Localisation	Saint-Etienne-du-Rouvray (76)
Surface	1 528 m2
Locataires	*FedEx*
Prix d'acquisition	2,15 M€

Optimale se saisit d'un ensemble immobilier à usage de messagerie de type cross dock / bi-face dans la commune de Saint Etienne du Rouvray. L'immeuble est situé au sein de la principale zone d'activités de la Métropole Rouennaise.

L'immeuble s'étend sur un simple rez-de-chaussée et bénéficie de 30 quais de chargement – 15 pour Véhicule Léger et 15 pour Poids Lourds. Ce dernier dispose d'une surface totale de 1 528 m².

Construit en 1999, l'actif dispose d'une architecture répondant parfaitement aux attentes des acteurs de la logistique.

L'actif est actuellement intégralement loué à la société FEDEX.

Bureaux

Date d'acquisition	Novembre 2024
Localisation	Bischheim (67)
Surface	2 880 m2
Locataires	*KS Groupe*
Prix d'acquisition	4,08 M€

Optimale acquiert un immeuble de bureaux de 2 880 m² à Bischheim, au coeur de l'Eurométropole de Strasbourg.

L'intégration de ce nouvel actif, loué pour 9 ans fermes, permettra de renforcer la WALB du fonds. L'immeuble se distingue par la qualité de son architecture et sa structure modulaire, qui permettront d'envisager, si besoin, une division en cellules indépendantes, en cohérence avec l'ADN d'Optimale.

Activité

Date d'acquisition	Décembre 2024
Localisation	Ancenis (44)
Surface	3 881 m2
Locataires	*2 filiales du groupe Vinci Energies*
Prix d'acquisition	4,44 M€

Optimale acquiert des locaux d'activité stratégiquement situés à Ancenis, entre les métropoles de Nantes et Angers. Cet investissement, qui clôture l'année 2024, s'inscrit parfaitement dans la stratégie de développement et de diversification du portefeuille de la SCPI.

Les locaux sont entièrement loués à deux filiales du groupe Vinci Energies, présentes sur site depuis de nombreuses années. Ce partenariat de confiance est consolidé par un bail ferme de 9 ans, signé au cours du premier semestre 2024. Avec un emplacement stratégique, un locataire de premier rang et une véritable diversification, cette acquisition illustre parfaitement l'ambition d'Optimale.

Bureaux

Date d'acquisition	Juin 2024
Localisation	Vern-sur-Seiche (35)
Surface	4 300 m2
Locataires	*CPAM, Tiama, RGaming, Evencia et Placoplatre*
Prix d'acquisition	7,00 M€

La SCPI OPTIMALE a acquis un ensemble immobilier de 4 300 m² au sein de la dynamique zone commerciale du Val d'Orson à Vern sur Seiche.

L'actif bénéficie d'une belle visibilité et d'une très bonne desserte. Cette acquisition est conforme à la stratégie d'investissement privilégiant des actifs inférieurs à 10 M€ en Régions pour les villes et les preneurs au dynamisme économique très marqué.

l'ensemble est actuellement loué à 5 locataires de qualité : la CPAM d'Ille-et-Vilaine, Tiama (ingénierie), RGaming (créateur de contenu/programmateur), Evencia (groupe Babilou) et Placoplatre (fabriquant de produits du BTP). La diversité de ces activités permet d'améliorer la dispersion du risque locatif du portefeuille

Commerce

Date d'acquisition	Septembre 2024
Localisation	Saint-Martin d'Hères (38)
Surface	1 953 m2
Locataires	*Artes Bellas, SoCooc, Enerlogis, Boulangerie Annabelle, Mondial Pare-Brise, Kelvelo*
Prix d'acquisition	3,32 M€

Optimale acquiert un ensemble de type « retail park » au sein de l'une des principales zones commerciales de l'agglomération Grenobloise.

Disposant bonne visibilité et d'une bonne desserte, l'ensemble, développant 6 cellules commerciales, est entièrement loué. Cette acquisition répond parfaitement aux objectifs de diversification et de granularité de la SCPI Optimale.

Arbitrages de l'exercice

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

4. Gestion du patrimoine

Investissement Socialement Responsable

Le label ISR avait été obtenu par la SCPI Optimale fin 2022. Une note minimale doit être atteinte par chacun des actifs détenus et par le fonds, au global, dans un délai de trois ans pour pouvoir maintenir le label. Cette note est le reflet des objectifs ESG du fonds, synthétisés dans la grille ESG de la SCPI Optimale. Cette grille comporte 59 critères. Un audit est réalisé chaque année pour suivre l'évolution de la performance ISR. Pour atteindre la note seuil, un plan d'amélioration est développé pour chacun des actifs.

Pour les actifs acquis avant l'exercice 2023, le plan d'amélioration mis en place a permis de faire progresser la note moyenne du portefeuille de manière significative, de 18,5 à 23,6 (+5,1 soit +27,6%). Dans ce contexte, l'AFNOR avait émis, début 2024, un avis favorable pour le maintien de la certification ISR de la SPCI Optimale au titre de l'année 2023.

L'audit 2025 au titre de l'exercice 2024 n'a pas encore été réalisé à la date de rédaction de ce rapport annuel.

Travaux

Nous avons poursuivi en 2024 les travaux d'entretien et de maintenance préventive du patrimoine pour un montant d'environ 107 k€ TTC. Ce montant nous a ainsi permis de procéder à des opérations de maintenance préventive sur le patrimoine.

- Maintenance préventive sur les menuiseries de nos actifs de Bièvres et Carquefou, remplacement d'équipements d'éclairage de sécurité par des appareillage LED (Roncq), de mise aux normes d'escaliers aux normes PMR (Francheville)…
- 20 k€ TTC d'appels de fonds exceptionnels ont également été engagés sur les actifs en copropriété notamment pour des travaux de VRD et de rénovation des enrobés (Coulommiers), de signalétique sur les parkings (Chartres de Bretagne), de remplacement des enclos pour le stockage des déchets (Reims) ou encore d'élagage (Coulommiers).
- L'exercice a également permis de finaliser le projet de restructuration de notre actif de Lescar engagé en 2023 avec le règlement de 75 910,88 €HT de factures travaux. Ces travaux, réalisés avec le concours de notre locataire et de l'enseigne Point Vert ont permis de redéployer une partie de la surface de réserve en surface de vente et d'améliorer le parcours client autour des nouvelles marques distribuées par notre locataire. Corrélés avec la signature d'un bail commercial d'une durée ferme de 9 ans, ils ont permis d'enregistrer une plus-value latente de plus de 27% au regard de la valeur économique d'acquisition.

A moyen terme, un budget pluriannuel de travaux a été réalisé, qui intègre les travaux nécessaires pour l'entretien du patrimoine. Afin de doter la SCPI des ressources financières pour la réalisation de ses travaux, la Provision pour Gros Entretien a été alimentée à hauteur de 139 807 € en 2024 (2,75% des loyers HT/HC) et s'élève à 267 947 euros en fin d'année.

Locataires et loyers facturés

Le patrimoine de la SCPI est occupé par 64 locataires au 31 décembre 2024. La SCPI OPTIMALE a facturé un montant total de loyers de 5,1 millions d'euros hors taxes et hors charges.

Vacances du patrimoine et taux d'occupation

Le taux d'occupation financier s'élève à 95,7 % au 31 décembre 2024.

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

Nous enregistrons ainsi 7 lots vacants sur le patrimoine de la SCPI Optimale au 31/12/2024 représentant une surface d'environ 3 150 m² (pour un patrimoine représentant presque 63 000 m²). Sur cette surface, plus de la moitié est liée aux difficultés économiques rencontrées par les locataires.

En effet, l'année 2024 a été marquée en France par une augmentation de plus de 17% des procédures collectives par rapport à l'exercice précédent avec plus de 66 000 procédures collectives enregistrées en France par rapport aux 56 760 recensées en 2023 (source : étude Défaillances 2024 EY). Ce niveau inédit, reflet d'une conjoncture particulièrement défavorable, s'est traduit de manière maitrisée dans l'occupation de notre patrimoine.

Plusieurs facteurs expliquent cette dégradation. D'abord, l'envolée des coûts énergétiques, exacerbée par la fin du bouclier tarifaire, a lourdement pesé sur les charges des entreprises. Ensuite, les difficultés à rembourser les aides perçues pendant la crise sanitaire, combinées à des charges salariales élevées, et un climat politique incertain, affectent la trésorerie de nos locataires les plus vulnérables.

Dans ce contexte Consultim Asset Management a renforcé son travail sur les flux locatifs et la fidélisation des locataires comme sur l'actif d'Orvault sur lequel un nouveau bail a été signé avec un des locataires pour s'adapter à sa nouvelle organisation sur une surface restreinte issue

de la division de ses locaux initiaux. Cette signature, négociée avec une fermeté de 4 ans, a été réalisée en intégrant un portage temporaire des charges de vacances sur la partie libérée et des travaux de division du local initial par le preneur.

2024 a également profité à notre actif d'Urrugne qui a enregistré en cours d'année deux cessions de fonds de commerce ayant permis à OPTIMALE de renouveler et de signer de nouveaux baux avec les cessionnaires en renforçant la position de la SCPI. Ce travail s'est traduit par l'augmentation de la valeur d'expertise en fin d'année qui a enregistré une hausse de presque 7% sur un an du fait de l'allongement de la WALB avec la signature d'un bail de 6 ans ferme, de l'augmentation de l'assiette locative et du renforcement de la structure des baux.

La solidité financière à court terme des locataires d'Optimale est maintenant suivie de façon dynamique via la plateforme de suivi de notation AllianzTrade (plateforme dédiée à l'assurance-crédit) afin d'identifier et suivre les locataires les plus à risques avec pour objectif d'anticiper autant que possible les situations de blocage et de piloter l'activité de gestion du patrimoine de manière raisonnée.

Constamment mobilisées sur la pérennisation des flux locatifs et la résorption de la vacance sur le patrimoine, les équipes poursuivent activement leur travail d'animation de la commercialisation des lots vacants, que ce soit en challengeant les équipes historiques mandatées, en facilitant l'identification des disponibilités auprès des acteurs économiques locaux, ou travaillant sur les remontées terrain pour positionner les offres au plus proche des attentes du marché.

Contentieux

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

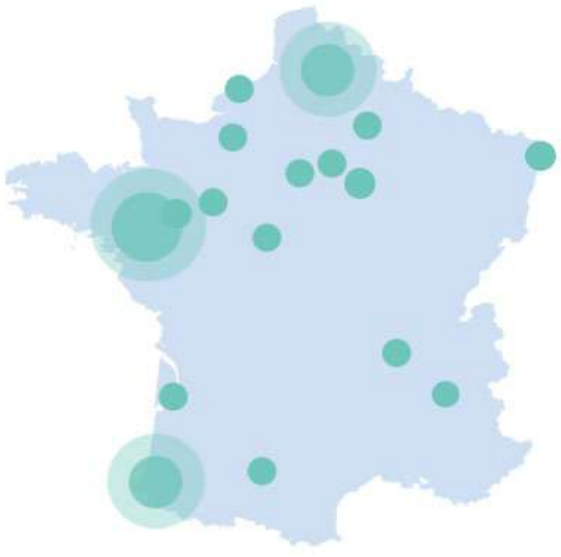
5. Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de la SCPI est composé de 30 actifs répartis comme suit (en considérant les valeurs d'expertise hors droit ; sauf pour le site d'Ancenis, acquis le 13/12/2024 pour lequel la valeur retenue est le prix d'acquisition hors droits, hors frais) :

Cette répartition s'appuie sur les catégories retenues par l'ASPIM pour la classification économique des SCPI et diffère de la répartition par nature du règlement ANC n°2016-03 du 16 avril 2016 utilisé pour l'établissement des états financiers de la SCPI (tels que présentés dans la rubrique "comptes annuels clos au 31 décembre 2024).

Cette répartition est effectuée lot par lot dans le cadre des immeubles mixtes multilocataires (contrairement à la répartition retenue pour les états financiers, réalisée immeuble par immeuble, la destination principale étant retenue).

Le patrimoine, intégralement situé en France métropolitaine, est localisé dans 10 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 2024 ressort à 77 315 000 € hors droits, incluant les échéances de VEFA restantes à payer le cas échéant.

7. Endettement

La SCPI OPTIMALE est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 40 % maximum de la valeur d'acquisition hors droits et hors frais d'acquisition des actifs immobiliers pour financer une partie de ses investissements, soit un niveau de levier maximal de 1.67, et ce, suite à la décision de l'Assemblée Générale constitutive du 7 juillet 2020, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition.

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

L'endettement nominal de la SCPI OPTIMALE s'établit à 13,65 millions d'euros au 31 décembre 2024 (vs. 9,65 millions d'euros au 31 décembre 2023, +4 millions d'euros, +41,5 %). En conséquence, le niveau global de l'endettement bancaire au 31 décembre reste relativement stable, de 16,97 % à 17,66 % de la valeur vénale des actifs.

Ce montant inclus un crédit tiré au 31 décembre 2024 mais entièrement remboursé au 9 janvier 2025, pour 2 millions d'euros. Le niveau d'endettement bancaire calculé en retraitant de l'endettement ces 2 millions d'euros serait de 15,07 %.

8. Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2024

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 €)	31/12/2024
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	74 129 306 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 11 795 054 €
Valeur comptable	**62 334 252 €**
Valeur comptable par part	**205,30 €**

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 €)	31/12/2024
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	77 315 000 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	- 11 795 054 €
Valeur de réalisation	**65 519 946 €**
Valeur de réalisation par part	**215,80 €**

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 €)	31/12/2024
Valeur de réalisation	65 519 946 €
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	5 374 386 €
Commission de souscription	7 877 148 €
Valeur de reconstitution	**78 771 480 €**
Valeur de reconstitution par part	**259,44 €**

Prix de souscription

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

Le prix de souscription étant inférieur de 3,78 % à la valeur de reconstitution, il est donc bien situé dans la fourchette allant de -10 % à +10 % par rapport à la valeur de reconstitution.

Valeur de retrait

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

9. Performance

Au titre de l'exercice 2024, le taux de distribution de la SCPI OPTIMALE s'élève à 6,51 % brut.

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 2024, mesurée par le rendement global immobilier, s'élève à 7,63 %. Ce rendement est la somme du taux de distribution de l'année 2024 et de la variation de la valeur de réalisation entre l'année 2023 et 2024.

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

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 17,06 € au 31 décembre 2024.

En euros par part moyenne en jouissance sur l'exercice	31/12/2024		31/12/2023	
	En € / part	En % des revenus	En € / part	En % des revenus
REVENUS				
Recettes locatives brutes et produits divers	20,90 €	97,28 %	21,00 €	95,37 %
Produits financiers liés aux participations	-	-	-	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,58 €	2,72 %	1,02 €	4,63 %
TOTAL DES REVENUS	**21,48 €**	**100 %**	**22,02 €**	**100 %**
CHARGES				
Commission de gestion	1,88 €	-	2,02 €	-
Autres frais de gestion	1,40 €	-	1,99 €	-
Charges locatives non récupérées	- 0,07 €	-	0,14 €	-
Sous-total CHARGES EXTERNES	**3,21 €**	**14,96 %**	**4,15 €**	**18,84 %**
Charges financières	0,73 €	-	0,94 €	-
Amortissement net	-	-	-	-
Provisions nettes	0,47 €	-	0,81 €	-
Sous-total CHARGES INTERNES	**1,21 €**	**5,62 %**	**1,75 €**	**7,94 %**
TOTAL DES CHARGES	**4,42 €**	**20,58 %**	**5,90 €**	**26,78 %**
RESULTAT COURANT	**17,06 €**	**79,42 %**	**16,12 €**	**73,22 %**
Dont :				
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	16,41 €	-	15,32 €	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	16,25 €	-	15,04 €	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	**0,66 €**	**3,05 %**	**0,81 €**	**3,68 %**

11. Frais supportés par la SCPI

Frais supportés par la SCPI	31/12/2024
Commission de souscription	1 818 742 €
Commission de gestion	458 791 €
Commissions sur revenus financiers	- €
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	**2 277 533 €**
Autres frais d'acquisitions et de cessions	1 281 456 €
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	**1 281 456 €**
Honoraires de commissaires aux comptes	27 092 €
Autres honoraires	202 708 €
Autres frais	40 385 €
Frais généraux	**270 185 €**
Total des frais	**3 829 174 €**

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

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

Les frais généraux incluent principalement :

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

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

1. Modification des statuts de la société afin de tenir compte des évolutions législatives et règlementaires

L'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 (l'« **Ordonnance 2024** ») et l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 (l'« **Ordonnance 2025** ») sont venues modifier certaines dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Nous vous proposons de modifier les articles II, VIII.5.3, XX.1, XXII.2, XXIII, et XXVI des statuts de la Société afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires en vigueur.

- Modification de l'article II des statuts

L'Ordonnance 2024 est venue étendre l'objet social des sociétés civiles de placement immobilier et les actifs éligibles des SCPI notamment pour leur permettre de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique.

Il apparait opportun de modifier l'article II des statuts comme suit :

RÉDACTION DE L'ARTICLE II DES STATUTS AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DE L'ARTICLE II DES STATUTS APRES MODIFICATION
« ARTICLE II. OBJET	***« ARTICLE II. OBJET***
La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.	*La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.*
L'acquisition et la détention des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé répondant aux conditions fixées par l'article L214-115 du COMOFI.	*L'acquisition et la détention des parts de sociétés ~~de personnes~~ non admises aux négociations sur un marché réglementé répondant aux conditions fixées par l'article L214-115 du COMOFI.*
*L'acquisition et la détention de parts de sociétés civiles de placement immobilier, ou des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier**.***	*L'acquisition et la détention de parts de sociétés civiles de placement immobilier, ~~ou~~ des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, **d'organismes de placement collectif immobilier professionnels et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.***
*Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le COMOFI et le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (le « **RGAMF** »), la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, et (vi) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social. »*	*Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le COMOFI et le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (le « **RGAMF** »), la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, et (vi) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social.*
	A titre accessoire, elle peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite. *»*

- Modification des articles VIII.5.3, XXII.2 et XXVI des statuts

L'Ordonnance 2024 a modifié le régime de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI, en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance, et en obligeant les SCPI à capital variable à arrêter ces valeurs à la fin de chaque premier semestre ainsi qu'à la clôture de chaque exercice.

Il apparait nécessaire de modifier l'article VIIII.5.3 des statuts comme suit :

RÉDACTION DE L'ARTICLE VIII.5.3 DES STATUTS AVANT MODIFICATION	**RÉDACTION DE L'ARTICLE VIII.5.3 DES STATUTS APRES MODIFICATION**
*« **5.3. Prix de souscription***	***« 5.3. Prix de souscription***
En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.	*En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.*
Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF.	*Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF.*
La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice. »	*La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine **à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre ou** à la date de clôture de l'exercice. »*

Il apparait nécessaire de modifier l'article XXII.2 des statuts comme suit :

RÉDACTION DE L'ARTICLE XXII.2 DES STATUTS AVANT MODIFICATION	**RÉDACTION DE L'ARTICLE XXII.2 DES STATUTS APRES MODIFICATION**
*« **2. Expert externe en évaluation***	*« **2. Expert externe en évaluation***
La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société. *L'expert est nommé par la Société de Gestion pour cinq ans après approbation de sa candidature par l'assemblée générale ordinaire. »*	*La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice **et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre** sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.* *L'expert, **dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'AMF,** est nommé par la Société de Gestion pour ~~cinq ans~~ **la durée prévue par la règlementation** après approbation de sa candidature par l'assemblée générale ordinaire. »*

Il apparait nécessaire de modifier l'article XXVI des statuts comme suit :

RÉDACTION DE L'ARTICLE XXVI DES STATUTS AVANT MODIFICATION	**RÉDACTION DE L'ARTICLE XXVI DES STATUTS APRES MODIFICATION**
*« **ARTICLE XXVI. Valeurs de la Société***	*« **ARTICLE XXVI. Valeurs de la Société***
Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI.	*Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI.*
La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.	*La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées par la Société de Gestion **à la clôture de chaque exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre**.*
*La **valeur de réalisation** est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.*	*La **valeur de réalisation** est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.*
Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.	*Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.*
L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'AMF, est nommé pour cinq (5) ans par l'Assemblée Générale.	
La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.	*La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.*
*La **valeur de reconstitution** est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.*	*La **valeur de reconstitution** est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.*
Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.»	

- Modification de l'article XXIII.4 des statuts

L'Ordonnance 2025 introduit la possibilité pour les SCPI d'organiser et de tenir leurs assemblées générales par voie de télécommunication.

Il apparait opportun de modifier l'article XXIII.4 des statuts comme suit :

RÉDACTION DE L'ARTICLE XXIII.4 DES STATUTS AVANT MODIFICATION	**RÉDACTION DE L'ARTICLE XXIII.4 DES STATUTS APRES MODIFICATION**
« **4. Tenue des Assemblées – Représentation – Votes par correspondance**	*«* **4. Tenue des Assemblées – Représentation – Votes par correspondance**
Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du COMOFI.	*Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du COMOFI.*
Chaque associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque	

Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes : *a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,* *b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,* *c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.* *Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.* *La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.* *L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux (2) membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.* *Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux (2) Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des associés. »*	***A l'initiative de la Société de Gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'Assemblée Générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat.*** *Chaque associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :* *a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,* *b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,* *c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.* *Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.* *La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.* *L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux (2) membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.* *Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux (2) Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des associés. »*

- Modification des articles XXIII.5 et XXIII.6 des statuts

L'Ordonnance 2025 a supprimé les conditions de quorum pour que les assemblées générales délibèrent valablement.

Il apparait opportun de modifier l'article XXIII.5 des statuts comme suit :

RÉDACTION DE L'ARTICLE XXIII.5 DES STATUTS AVANT MODIFICATION	**RÉDACTION DE L'ARTICLE XXIII.5 DES STATUTS APRES MODIFICATION**
*« **5. Délibérations - Quorum***	*« **5. Délibérations ~~- Quorum~~***
Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du	*Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote ~~et le quorum atteint~~, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du*

Bureau. *Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart (1/4) du capital social.* *Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.* *Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.* *L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent (50%) du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.* *Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.* *Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard un (1) jour avant la date de la réunion de l'Assemblée, étant précisé que ce délai ne s'applique pas en cas de vote électronique.* *Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »*	*Bureau.* *Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.* ***Les délibérations de** l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.* *Les formulaires **de vote par correspondance** ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »*

Il apparait opportun de modifier l'article XXIII.6 des statuts comme suit :

RÉDACTION DE L'ARTICLE XXIII.6 DES STATUTS AVANT MODIFICATION	**RÉDACTION DE L'ARTICLE XXIII.6 DES STATUTS APRES MODIFICATION**
*« **6. Consultation écrite*** *Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.* *Les Associés ont un délai de vingt (20) jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.* *Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.* *Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède, après un intervalle de six (6) jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision. »*	*« **6. Consultation écrite*** *Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.* *Les Associés ont un délai de vingt (20) jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.* *Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires*

- Modification de l'article XX.1 des statuts

L'Ordonnance 2025 a modifié les règles de composition du conseil de surveillance en prévoyant qu'il peut être composé de 3 à 12 membres maximum.

Il apparait nécessaire de modifier l'article XX.1 des statuts comme suit :

RÉDACTION DE L'ARTICLE XX.1 DES STATUTS AVANT MODIFICATION	**RÉDACTION DE L'ARTICLE XX.1 DES STATUTS APRES MODIFICATION**
*« **1. Nomination***	*« **1. Nomination***
Les membres du Conseil sont pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.	*Les membres du Conseil sont pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.*
Le Conseil de Surveillance en fonction est composé de sept (7) membres au moins et de douze (12) membres au plus.	*Le Conseil de Surveillance en fonction est composé de ~~sept (7)~~ **trois (3)** membres au moins et de douze (12) membres au plus.*
[…] »	*[…] »*

POUVOIRS EN VUE DES FORMALITES

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

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

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

La Société de Gestion

Consultim Asset Management

Compléments d'informations

1. Informations sur les délais de paiement fournisseurs et clients

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

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

	Article **D.441 I-1** du Code de commerce : Factures **reçues** non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article **D.444 I-2** du Code de commerce : Factures **émises** non réglées à la date de clôture de l'exercice don le terme est échu					
	0 (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées						34						149
Montant total des factures concernées HT	45 578,01 €	3 458,20 €	370,09 €	62 305,69 €	17 886,83 €	129 598,82 €	3 933,13 €	7 587,19 €	8 000,41 €	-131,05 €	569 438,57 €	588 828,25 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	0,87%	0,07%	0,01%	1,18%	0,34%	2,46%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC							0,06%	0,12%	0,13%	0,00%	9,07%	9,38%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC)												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : J+30						Délais légaux : J+30					

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 6,54 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules et actifs gérés.

	Nombre de personnes concernées	**Rénumération fixe (€)**	**Rénumération variable (€)**	**Total (€)**
Personnel 2024	6,54 ETP	485 145,98	65 851,36	536 099,33

Politique et pratiques de rémunération

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

La politique de rémunération a pour objectif de promouvoir une gestion saine et efficace du risque en n'encourageant pas une prise de risque incompatible avec les prospectus/statuts ou autres documents constitutifs des fonds gérés et avec l'intérêt des clients à qui Consultim Asset Management fournit un service d'investissement. La politique de rémunération de Consultim Asset Management est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la Société de Gestion, des fonds et des clients, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

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

Sont donc considérés comme personnel identifié le Directeur Général et le Directeur de la Gestion.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Règlement SFDR sur le risque de durabilité et incidences négatives

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

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

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

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

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

5. Contrôle interne

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

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

Consultim Asset Management respecte et applique la réglementation, les codes de bonne conduite et codes de déontologie relatifs à la gestion de SCPI. Plus particulièrement, Consultim Asset Management, Société de Gestion de la SCPI OPTIMALE, est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession. Le Code de déontologie de la gestion des SCPI rédigé par l'ASPIM est applicable à l'ensemble des collaborateurs de Consultim Asset Management. Dans le cadre de la fourniture de services d'investissement, les situations de conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts d'un ou des clients de Consultim Asset Management sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur demande auprès de Consultim Asset Management.

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

6. 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.

7. Conseil de Surveillance

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

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

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

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

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

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

Rapports du conseil de surveillance

1. Rapport Général

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2024.

La Société de Gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de notre SCPI et a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre mission.

La Société de Gestion nous a ainsi proposé le projet de rapport annuel rendant compte de l'activité de la SCPI OPTIMALE au cours de l'exercice écoulé.

La composition du Conseil de Surveillance

Il est rappelé qu'à l'occasion de l'Assemblée Générale mixte du 18 juin 2024, il a été procédé au renouvellement du Conseil de surveillance.

Le Conseil est composé comme suit :

Président :

Madame Catherine BIZE

Membres :

Monsieur William BURET

Société 4P représentée par Monsieur Patrice PONMARET

Madame Isabelle VAN DEN BRINK

Monsieur Loïc BOICHOT

Société Filigrane Patrimoine représentée par Monsieur Eric GILLET,

Monsieur Johann AUBERT,

Monsieur Alexandre ROEGIERS,

Monsieur Dominique LAPORTE.

Le conseil remercie l'ensemble des associés pour la confiance accordée lors de l'assemblée générale du 18 juin et dans le cours des mandats de ses différents membres depuis cette date.

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

Capital et marché des parts

Lors de cette 3ème année complète, 72 749,64 parts ont été souscrites représentant un montant total de 18 187 409 €. Le nombre de parts de la SCPI OPTIMALE au 31/12/2024 est de 303 620,52 soit une capitalisation de 75 905 129 €.

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

Patrimoine et gestion locative

Votre SCPI a acquis 5 actifs au cours de l'exercice pour un montant total acte en main de presque 21 M€. Ce patrimoine présente, à la clôture, un taux d'occupation financier proche de 96 %.

Acquisitions

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

Arbitrages

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

Valeurs de la société

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

Comptes annuels

Les comptes sociaux clos le 31 décembre 2024 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 4 158 439 €.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition de distribution qui s'établit à 3 998 522 €.

Label ISR (Investissement Socialement Responsable)

La Société de Gestion a confirmé au Conseil l'avis favorable rendu par l'auditeur du label ISR pour notre SCPI au titre de l'année 2024.

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

CONCLUSION

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

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

Le Conseil n'a été avisé d'aucune convention visée à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

La Société de Gestion a informé le conseil de surveillance du montant des commissions perçues au cours de l'exercice écoulé. Les montants de commissions ont fait l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

CONCLUSION

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

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

Madame, Monsieur,

Nous avons été informés de la proposition faite par la Société de Gestion visant à modifier les articles II, VIII.5.3, XX.1, XXII.2, XXIII, et XXVI des statuts de la Société afin de les mettre en conformité avec les nouvelles règles légales et réglementaires applicables.

Il apparaît nécessaire et pertinent de mettre en conformité les statuts de la Société avec les dispositions de l'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 et de l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 et modifier ainsi les articles II, VIII.5.3, XX.1, XXII.2, XXIII, et XXVI des statuts de la Société.

CONCLUSION

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

Comptes annuels clos au 31 décembre 2024

Bilan

En Euros		31/12/2024 Valeurs bilantielles	31/12/2024 Valeurs estimées	31/12/2023 Valeurs bilantielles	31/12/2023 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)	+	74 267 610	77 315 000	54 713 630	56 876 000
Immobilisations en cours (1)	+	129 643	-	53 732	-
Provisions liées aux placements immobiliers					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-	-
Gros entretiens	-	267 947	-	128 140	-
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)		**74 129 306**	**77 315 000**	**54 639 222**	**56 876 000**
Immobilisations financières					
Immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées (4)	-	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)		**-**	**-**	**-**	**-**
Autres actifs et passifs d'exploitation					
Actifs immobilisés (1)	+	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	+	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles (1)	+	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (5)	+	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-	-
Créances					
Locataires et comptes rattachés	+	539 646	539 646	620 018	620 018
Autres créances	+	2 094 966	2 094 966	1 339 745	1 339 745
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	24 477	24 477
Valeurs de placement et disponibilités					
Valeurs mobilières de placement (1)	+	-	-	-	-
Fonds de remboursement	+	-	-	-	-
Autres disponibilités	+	2 099 233	2 099 233	4 310 579	4 310 579
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		**4 733 845**	**4 733 845**	**6 245 865**	**6 245 865**
Autres Provisions pour risques et charges (exclure les provisions indiquées en (2) et (3))	-	-	-	-	-
Dettes					
Dettes financières (7)	-	14 484 934	14 484 934	10 289 305	10 289 305
Dettes d'exploitation	-	1 660 648	1 660 648	2 869 991	2 869 991
Dettes diverses	-	442 912	442 912	325 345	325 345
TOTAL IV (passifs d'exploitation)		**16 558 495**	**16 558 495**	**13 484 640**	**13 484 640**
Comptes de régularisation actif et passif					
Charges constatées d'avances	+	5 892	5 892	21 168	21 168
Produits constatés d'avance	-	3 212	3 212	-	-
Autres comptes de régularisation (6)	+	56 915	56 915	49 353	49 353
TOTAL V (comptes de régularisation)		**59 595**	**59 595**	**70 521**	**70 521**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		**62 334 252**	-	**47 470 968**	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		-	**65 519 946**	-	**49 707 747**

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

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

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

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

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

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

(7) Présentation des dettes financières, intérêts courus compris

Compte de résultat

En Euros		31/12/2023	31/12/2023
Produits immobiliers			
Produits de l'activité immobilière			
Loyers	+	5 093 569	3 484 088
Charges facturées	+	1 183 082	906 737
Produits des participations contrôlées	+	-	-
Produits annexes	+	- 438	66
Reprises de provisions immobilières (1)	+	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-	-
Transferts de charges immobilières	+	-	-
Total I : produits immobiliers		**6 276 212**	**4 390 891**
Charges de l'activité immobilière			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	1 165 175	930 144
Travaux de gros entretiens	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	139 807	119 807
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-24 477	14 624
Autres charges immobilières	-	222 201	181 222
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-	-
Total II Charges immobilières		**1 502 707**	**1 245 795**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)		**4 773 505**	**3 145 096**
Produits d'exploitation			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-
Transferts de charges d'exploitation	+	3 143 165	4 509 923
Total I : Produits d'exploitation		**3 143 165**	**4 509 923**
Charges d'exploitation			
Commissions de la société de gestion	-	2 277 533	2 819 558
Charges d'exploitation de la société	-	1 552 858	2 313 992
Diverses charges d'exploitation	-	45 848	- 2 744
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	24 425	18 668
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-
Frais d'acquisition et de cession	-	-	-
Total II : Charges d'exploitation		**3 900 664**	**5 149 473**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)		- 757 499	- 639 550
Produits financiers			
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-
Autres produits financiers	+	142 432	169 272

Reprises de provisions sur charges financières	+	-	-
Total I Produits financiers		**142 432**	**169 272**
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		142 432	169 272
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels	+	-	180
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-
Total I Produits exceptionnels		**-**	**180**
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-
Total II Charges exceptionnelles		**-**	**-**
Résultat exceptionnel D = I-II		-	180
Résultat net (A+B+C+D)		4 158 439	2 674 998

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

Annexes

Principes généraux

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

Evaluation et comptabilisation des immeubles (placements immobiliers)

Valeurs bilantielles

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

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

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

Valeurs estimées

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

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

Dans le cadre d'une acquisition réalisée au plus proche de la date de clôture, la valeur estimée correspond au coût d'acquisition hors droit et hors frais lorsqu''il n'existe pas d'indice de perte ou de gain de valeur significatif.

Evaluation des frais de constitution

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

Affectation des commissions de souscription et du fonds de remboursement

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

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

Evaluation des créances et des dettes

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

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

Les dettes sont évaluées à leur valeur historique.

Faits caractéristiques

La société a acquis au cours de l'exercice cinq actifs dont les caractéristiques sont détaillées en pages 6 et 7.

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	31/12/2024		31/12/2023	
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	37 746 122	39 430 000	24 138 122	24 486 000
Locaux d'activité	10 710 450	10 955 000	10 240 000	10 920 000
Commerces	21 636 038	22 770 000	18 500 057	19 300 000
Santé, éducation	4 175 000	4 160 000	1 835 450	2 170 000
Résidences pour personnes âgées	-	-	-	-
Cliniques	-	-	-	-
Gros entretien	- 267 947	-	- 128 140	-
Total	73 999 663	77 315 000	54 585 489	56 876 000
Immobilisations en cours (1)				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	129 643	-	53 732	-
Entrepôts	-	-	-	-

Résidences pour personnes âgées	-	-	-	-
Cliniques	-	-	-	-
TOTAL	129 643	-	53 732	-
Participations contrôlées (1)	-	-	-	-
Titres de participation	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	**74 129 306**	**77 315 000**	**54 639 221**	**56 876 000**

Information détaillée

	Adresse		Surface indicative (en m2)	Nature principale des locaux	Prix d'acquisition (Valeur bilantielle en N)	Coût des travaux d'aménagement effectués par la société, y compris travaux en cours	Année d'inscription de la dépense
Terrains et constructions locatives							
13/10/2020	539 à 543 route de Toulouse et au 4 bis et 6 avenue de la Ré-publique 33140 Villenave- D'ORNON	Villenave d'Ornon	1540	Commerces	4 000 000	61 807	2020
20/11/2020	168 à 176, 178 à 186, et 188 avenue Saint Vincent de Paul 40100 DAX	Dax	208	Bureaux	550 000	-	2020
04/12/2020	71-73 Route de Fronton 31140 Aucamville	Aucamville	808	Commerces	2 062 000	-	2020
31/12/2020	210 route départementale 810 64122 URRUGNE	Urrugne	1260	Commerces	3 200 000	-	2020
21/05/2021	Lieu-dit Au chemin de Roucourt, Zone d'aménagement du Raquet 59450 SIN-LE-NOBLE	Sin le Noble	766	Locaux d'activité	1 140 000	-	2021
29/07/2021	32 rue du Grand Morin 77120 COULOMMIERS	Coulommiers	727	Commerces	1 004 250	10 980	2021
31/03/2022	17 Route de Rouen 27300 MENNEVAL	Menneval	2489	Commerces	3 000 000	-	2022
05/04/2022	6 rue de la Blanchardière 49300 CHOLET	Cholet	6700	Locaux d'activité	2 350 000	-	2022
28/07/2022	1 rue de la Colarderie 44190 CLISSON	Clisson	2655	Locaux d'activité	1 150 000	-	2022
15/09/2022	33 Rue Jacques de la Giraudière 51454 Reims	Reims	1246	Commerces	1 400 000	-	2022
08/09/2022	Rue de l'Arche 72000 LE MANS	Le Mans	358	Locaux d'activité	535 450	200 000	2022
06/10/2022	61 Avenue de l'Europe 59223 RONCQ	Roncq	1205	Bureaux	2 200 000	-	2022
12/10/2022	6 rue Gustave Eiffel 49300 CHOLET	Cholet	4805	Entrepôts	2 250 000	-	2022
30/11/2022	Chemin de Lons 64230 LESCAR	Lescar	3467	Commerces	2 352 000	129 643	2022
02/12/2022	33 rue Bellissen 69340 FRANCHEVILLE	Francheville	637	Bureaux	1 574 000	-	2022
02/12/2022	3 rue du Mail 44700 ORVAULT	Orvault	4000	Bureaux	5 250 000	-	2022

08/12/2022	18 rue Léo Lagrange 35131 CHARTRES DE BRETAGNE	Chartres de Bretagne	376	Bureaux	950 000	-	2022
02/02/2023	2, rue Alessandro Volta, 44470 CARQUEFOU	Carquefou	2217	Bureaux	3 350 000	-	2023
23/03/2023	19, ZI les Ansereuilles, 59136 WAVRIN	Wavrin	2304	Bureaux	2 269 122	-	2023
14/04/2023	39 cours Louis Fargue, 33000 BORDEAUX	Bordeaux	400	Locaux d'activité	1 100 000	30 000	2023
16/05/2023	3, rue Pitre Chevalier, 44000 NANTES	Nantes	305	Commerces	1 420 000	-	2023
12/07/2023	2 rue Duflot, 59100 ROUBAIX	Roubaix	1549	Bureaux	2 400 000	-	2023
29/08/2023	19 rue Charles Leborgne, 76400 FECAMP	Fécamp	1364	Bureaux	2 190 000	-	2023
04/10/2023	Parc Burospace, Bâtiments 25 et 26, 91570 BIEVRES	Bièvres	3171	Bureaux	4 455 000	-	2023
28/12/2023	26, rue Paul Langevin, 17 rue Joliot Curie 37550 SAINT AVERTIN	Saint-Avertin	3749	Bureaux	2 300 000	-	2023
20/06/2024	Parc tertiaire du Val d'Orson 35770 VERN-SUR-SEICHE	Vern-sur-Seiche	4 449	Bureaux	6 558 000		2024
28/06/2024	1, rue du Clos Tellier 76800 SAINT-ETIENNE DU ROUVRAY	Saint-Etienne du Rouvray	1 566	Entrepôts	1 925 000		2024
27/09/2024	11, rue du Champ Roman 38400 SAINT-MARTIN D'HERES	Saint-Martin d'Hères	1 993	Commerces	3 125 000		2024
24/10/2024	10, rue de l'Atome 67800 BISCHHEIM	Bischheim	2 777	Bureaux	3 700 000		2024
13/12/2024	714, 736 et 810 rue du Verger 44150 ANCENIS SAINT-GEREON	Ancenis Saint - Gereon	3 863	Locaux d'activité	4 205 000		2024
TOTAL					**73 964 822**	**432 430**	

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	31/12/2023	Acquisitions	Cessions	31/12/2024
Usufruit	-	-	-	-
Emphytéose	-	-	-	-
Servitudes	-	-	-	-
Droits du preneur	-	-	-	-
Droits de superficie	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

Ventilation par nature-Amortissements	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Usufruit	-	-	-	-
Emphytéose	-	-	-	-

Servitudes	-	-	-	-
Droits du preneur	-	-	-	-
Droits de superficie	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
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	31/12/2023	Acquisitions	Cessions	31/12/2024
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	54 713 630	19 553 980	-	54 713 630
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	53 732	75 911	-	53 732
Autres	-	-	-	-
TOTAL	**54 767 362**	**19 629 891**	**-**	**74 397 253**

Ventilation par nature-Amortissements	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
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.

Ventilation par nature-Provisions	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	**-**	**-**	**-**	**-**

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 31/12/2024, une provision pour gros entretien a été comptabilisée.

Tableau de variation de la provision pour gros entretiens

En euros

	31/12/2023	Dotation		Reprise		31/12/2024
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1.1.N	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	128 140	-	139 807	-	-	267 947
Dépenses prévisionnelles sur N+2	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
TOTAL	**128 140**	**-**	**139 807**	**-**	**-**	**267 947**

Complément d'informations relatifs aux immobilisations financières contrôlées

Au 31/12/2024, la SCPI Optimale ne détient pas de parts de société.

En Euros

Immobilisations financières contrôlées	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles	-	-
Dettes	-	-
Autres actifs et passifs (*)	-	-
Ecart d'acquisition	-	-
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	31/12/2023	Acquisitions	Cessions	31/12/2024
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	31/12/2023	Acquisitions	Cessions	31/12/2024
Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
Matériel de transport	-	-	-	-
Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-	-
Mobilier	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
TOTAL	**-**	**-**	**-**	**-**

Ventilation par nature-Amortissements	31/12/2023	Acquisitions	Cessions	31/12/2024
Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
Matériel de transport	-	-	-	-

Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-	-
Mobilier	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
TOTAL	**-**	**-**	**-**	**-**

Ventilation par nature-Provisions	31/12/2023	Acquisitions	Cessions	31/12/2024
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

	31/12/2023	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2024
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	31/12/2024	31/12/2023
Créances locataires	-	-
Créances locataires	539 646	571 065
Créances douteuses	-	48 953
(-) Dépréciation des créances locataires	-	- 24 477
Total	**539 646**	**595 541**

Evolution des dépréciations	31/12/2023	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2024
Dépréciation des créances locatives	24 477	-	24 477	-
Total	**24 477**	**-**	**24 477**	**-**

Décomposition des postes de bilan	31/12/2024	31/12/2023
Autres créances		
Associés	-	-
Etat et autres collectivités	894 990	431 457
Produits à recevoir	-	-
Fournisseurs avances et acomptes versés	229 020	-
Autres comptes débiteurs	970 956	908 289
Autres débiteurs		
Charges constatées d'avance	5 892	21 168
Total	**2 100 858**	**1 360 913**

Autres actifs

- Le solde des comptes bancaires au 31/12/2024 s'élèvent à 2 099 033 euros ;

PASSIFS D'EXPLOITATION

Provisions pour risques et charges

Néant

Tableau de variation :

Tableau de variation des provisions pour risques et charges

En Euros

Provisions	31/12/2023	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2024
Provisions pour risques et charges liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Autres Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Total	**-**	**-**	**-**	**-**

Dettes

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

Décomposition des dettes

En Euros

Décomposition des postes au bilan	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts	13 650 000	9 650 000
Intérêts courus	32 416	5 983
Total de dettes envers les établissements de crédit	13 682 416	9 655 983
Total des dépôts de garanties reçus	802 518	633 322
Locataires créditeurs	33 652	-
Fournisseurs et comptes rattachés	1 133 018	1 138 946
Etats et autres collectivités	201 581	39 674
Autres comptes créditeurs	292 397	1 564 577
Charges à payer	-	126 795
Produits constatés d'avance	3 212	-
Dettes diverses	442 912	325 345
Total des autres dettes	**2 106 772**	**3 195 335**

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

Détail des emprunts

En Euros

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	2 870 000	8 000 000	-	10 870 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	2 000 000	780 000	-	2 780 000
Total	**4 870 000**	**8 780 000**	**-**	**13 650 000**

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2023	31/12/2023
Emprunts immobiliers	13 650 000	9 650 000
Intérêts courus	32 416	5 983
Autres emprunts	-	-

Caractéristiques des emprunts à taux fixe :

Etablissement	Capital restant dû	Taux	Échéance
Banque Palatine	1 600 000	1,40%	13/10/2025
Banque Palatine	220 000	1,40%	18/11/2025
Banque Palatine	1 050 000	1,50%	21/12/2025
CIC	6 000 000	1,67%	30/12/2026
CIC	2 000 000	4,00%	01/07/2028

Caractéristiques des emprunts à taux variable :

Etablissement	Capital restant dû	Taux	Échéance
Banque Palatine	780 000	Taux Euribor 3 mois majoré de 180 points	03/12/2026
Banque Palatine	2 000 000	Taux Euribor 3 mois majoré de 170 points	10/10/2025

Charges à répartir sur plusieurs exercices

Tableau de variation des charges à répartir sur plusieurs exercices

En Euros

Valeurs brutes	31/12/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2024
Charges à répartir sur plusieurs exercices	82 319	31 987	-	114 306
Total	**82 319**	31 987	-	114 306
Amortissements				
Amortissement des charges à répartir sur plusieurs exercices	32 966	24 425	-	57 391
Total	**32 966**	24 425	-	57 391

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	43 640 530	-	13 288 317	56 928 847
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	15 292 624	-	4 476 405	19 769 030
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-11 722 610	-	-3 061 358	-14 783 968
Primes d'émission sur reconstitution de Report à nouveau	-124 418	-	-	-124 418
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement				
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	187 558	197 285	-	384 843
Prime émission / affectation report à nouveau	63 022	-63 022	-	-
Résultat de l'exercice	2 674 998	-2 674 998	4 158 439	4 158 439
Acompte sur distribution	-2 540 736	2 540 735	-3 998 521	-3 998 521
SOUS-TOTAL	384 842	-	159 918	544 761
TOTAL GENERAL	**47 470 967**	-	**14 863 282**	**62 334 252**

Affectation du résultat de l'exercice précédent :

Le résultat 2023 pour un montant de 2 674 998 euros et le report à nouveau de 250 580 euros soit un bénéfice distribuable de 2 925 578 euros a été affecté à titre de distribution de dividendes à hauteur de 2 540 735 euros et le solde au compte de report à nouveau à hauteur de 384 843 euros.

Résultat net

Résultat de l'activité immobilière

En Euros

Produits de l'activité immobilière	31/12/2024	31/12/2023
Loyers facturés	5 093 569	3 484 088
Charges et taxes refacturés aux locataires	1 183 082	906 737
Produits annexes	-438	66
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	**6 276 213**	**4 390 891**
Charges de l'activité immobilière	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Charges ayant leur contrepartie en produits :		
Charges locatives récupérables	707 628	577 762
Impôts et taxes récupérables	469 450	352 382
Gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour créances douteuses	-24 477	14 624
Dotations aux provisions pour gros entretiens	139 807	119 807
Dotation aux provisions pour dépréciation des immobilisations	-	-
Dotation aux provisions pour risques et charges	-	-
Dotation aux provisions sur Participations non contrôlées	-	-
Dotation aux amortissements Droits Réels	-	-
Dotation aux amortissements Concessions	-	-
Dotation aux amortissements Constructions sur sol d'autrui	-	-
Dotations aux amortissements - autres	-	-
Autres charges immobilières :		
Charges locatives non récupérables	28 410	6 252
Impôts et taxes non récupérables	-	544
Commissions et honoraires	-	-
Autres charges	181 888	174 426
Total des charges de l'activité immobilière	**1 502 707**	**1 245 797**

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

Résultat d'exploitation

En Euros

Produits d'exploitation	31/12/2024	31/12/2023
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provision d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	3 143 165	4 509 923
Total des produits d'exploitation	3 143 165	**4 509 923**
Charges d'exploitation	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Commissions de la société de gestion	2 277 533	2 819 558
Charges d'exploitation de la société	1 552 858	2 313 992
Diverses charges d'exploitation	45 848	-2 744
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	24 425	18 668
Frais d'acquisition et de cession	-	-
Total des charges d'exploitation	**3 900 663**	**5 149 473**

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 3 143 165 euros se décomposent en commissions de souscriptions pour 1 818 742 euros, en frais d'acquisition des immeubles pour 1 281 456 euros, frais d'émission d'emprunts pour 31 987 euros et un transfert de charges d'exploitation en immobilisation pour 10 980 euros.

Commission de souscription de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2024 des commissions de souscription pour un montant de 1 818 742 euros qui correspondent à 10 % du montant total des souscriptions

Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont des honoraires pour 514 829 € et des commissions et frais d'émission d'emprunts pour 31 987 euros et des impôts et taxes pour 930 795 euros.

Résultat Financier

En Euros

Produits financiers	31/12/2024	31/12/2023
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	142 432	169 272
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Total des produits financiers	142 432	**169 272**
Charges financières	**31/12/2024**	**31/12/2023**
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

En Euros

Produits exceptionnels	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels	-	180

Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
Total des produits exceptionnels	**-**	**180**
Charges exceptionnelles	**31/12/2024**	**31/12/2023**
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 2024	2 277 533 Euros

A noter que les commissions de souscription pour un montant de 1 818 742 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 31/12/2024, la provision pour gros entretien s'élève à 267 947 Euros.

Immeuble Asturia Bat C 4,
rue Edith Piaf

44800 Saint-Herblain

SCPI OPTIMALE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

Forvis Mazars SA

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 Défense Cedex Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

SCPI OPTIMALE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable RCS
NANTES 887 629 194

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note « Evaluation et comptabilisation des immeubles (placements immobiliers) » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à

leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par les experts immobiliers indépendants, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par les experts.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA Saint-Herblain, le 3/6/2025

Eve MARTINEAU

Associée

Rapport sur les conventions règlementées

Immeuble Asturia Bat C 4,
rue Edith Piaf

44800 Saint-Herblain

SCPI OPTIMALE

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Forvis Mazars SA

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 Défense Cedex Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

SCPI OPTIMALE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable 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 2024

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.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, 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 égale à 10% HT du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, rémunérant les frais de collecte ainsi que les frais d'étude liés à chaque investissement. 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 2024, la société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 1 818 742 €.

- ## Commission de gestion

L'article XVIII des statuts de la SCPI OPTIMALE prévoit que la Société de Gestion perçoive une commission de gestion 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 2024, la société a comptabilisé une commission de gestion d'un montant de 458 791 € au titre des loyers encaissés et 0€ euros au titre des revenus financiers perçus.

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

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

- à 1,5 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé, directement ou indirectement par la SCPI OPTIMALE ;
- à 1,5% HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés 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 2024.

- ## 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 2024.

- ## Commission de cession de parts sociales

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

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

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

- une commission de cession pour la Société de Gestion lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente sur la marché secondaire, en application de

  l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier et de l'article VIII des Statuts, calculée au taux de 6 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Forvis Mazars SA Saint-Herblain, le 03/06/2025

Eve MARTINEAU

Associée

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

À titre ordinaire

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31/12/2024,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31/12/2024 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 31/12/2024 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 31/12/2024,
- Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Autorisation de la distribution de sommes prélevées sur le poste « Autres réserves »,
- 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,
- Autorisation de la candidature présentée par la Société de Gestion à la mission d'expert en évaluation indépendant,

A titre extraordinaire

- Modification des statuts pour tenir compte des évolutions législatives,
- Autorisation conférée à la Société de Gestion pour modifier la Note d'Information,
- Pouvoirs en vue des formalités.

Projet du texte des Résolutions

I- A titre Ordinaire

1ère résolution : Approbation des comptes annuels et quitus

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

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

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

3ème résolution : Affectation du résultat du dernier exercice clos

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos est de : 4 158 439€
- le report à nouveau est de : 384 842€
- constitue un bénéfice distribuable de : 4 543 281€

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de :

3 998 522€

correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,

au poste « Autres réserves » à hauteur de :

544 759€

4ème résolution : Distribution du poste « Autres Réserves »

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés tout ou partie du poste « Autres réserves ». Cette autorisation est valable pour toutes les distributions à intervenir jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

5ème 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 2024 à la somme de 56 928 840€ et prend acte qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 13 288 311€, le capital étant passé de 43 640 530 € à 56 928 840€ au cours de l'exercice écoulé.

.

6ème 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 : 62 334 251€, soit 205,30€ par part,
- valeur de réalisation : 65 519 945€, soit 215,80€ par part
- valeur de reconstitution : 78 771 479€, soit 259,44€ par part.

7ème 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.

8ème résolution : Désignation d'un expert en évaluation indépendant

L'Assemblée Générale, ayant pris acte de ce que la Société de Gestion proposait à l'AMF la désignation en qualité d'expert en évaluation indépendant au sens de l'article R 214-157-1 du Code monétaire et financier, et conformément aux dispositions légales et réglementaires, de :

BPCE Expertises Immobilières, société par actions simplifiée, ayant son siège social situé 7 Pro Germaine Sablon, 75013 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 788 276 806,

décide, sous condition suspensive de l'obtention du Visa, d'accepter la candidature de BPCE en qualité d'expert en évaluation indépendant au sens de l'article R 214-157-1 du Code monétaire et financier, pour

une durée de cinq (5) ans à compter de la présente Assemblée, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Elle donne en conséquence tous pouvoirs à la Société de Gestion aux fins de négocier et conclure la convention devant intervenir entre la Société et l'expert en évaluation indépendant susvisé.

II- A titre Extraordinaire

9ième Résolution : Modification des statuts pour tenir compte des évolutions législatives

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial de la Société de Gestion et du rapport spécial du Conseil de Surveillance, décide de modifier, afin de tenir comptes des évolutions apportées par l'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 (l'« **Ordonnance 2024 »),** certaines stipulations des statuts, selon les modalités suivantes :

- D'apporter à l'article II « Objet » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

  *« **ARTICLE II. OBJET***

  La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

  L'acquisition et la détention des parts de sociétés ~~de personnes~~ non admises aux négociations sur un marché réglementé répondant aux conditions fixées par l'article L214-115 du COMOFI.

  L'acquisition et la détention de parts de sociétés civiles de placement immobilier, ~~ou~~ des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, ***d'organismes de placement collectif immobilier professionnels et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.***

  *Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le COMOFI et le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (le « **RGAMF** »), la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, et (vi) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social.*

  A titre accessoire, elle peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite. »

- D'apporter à l'article VIII.5.3 « Prix de souscription » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

  « 5.3. Prix de souscription

  En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

  Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF.

  La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine ***à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre ou*** *à la date de clôture de l'exercice. »*

- D'apporter à l'article XXII.2 « Expert externe en évaluation » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

*« **2. Expert externe en évaluation***

*La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice **et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre** sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.*
*L'expert, **dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'AMF,** est nommé par la Société de Gestion pour ~~cinq ans~~ **la durée prévue par la règlementation** après approbation de sa candidature par l'assemblée générale ordinaire. »*

- D'apporter à l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

« ***ARTICLE XXVI. Valeurs de la Société***

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI.
La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

*La **valeur de réalisation** est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.*
La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

*La **valeur de reconstitution** est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.*

10ième Résolution : Modification des statuts pour tenir compte des évolutions législatives

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial de la Société de Gestion et du rapport spécial du Conseil de Surveillance, décide de modifier, afin de tenir comptes des évolutions apportées par l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 (l'« **Ordonnance 2025** »), certaines stipulations des statuts, selon les modalités suivantes :

- D'apporter à l'article XX.1 « Nomination » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

*« **1. Nomination***

Les membres du Conseil sont pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.
*Le Conseil de Surveillance en fonction est composé de ~~sept (7)~~ **trois (3)** membres au moins et de douze (12) membres au plus.*

[…] »

Le reste de l'article demeurant inchangé.

- D'apporter à l'article XXIII.4 « Tenue des Assemblées – Représentation – Votes par correspondance » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

*« **4. Tenue des Assemblées – Représentation – Votes par correspondance***

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du COMOFI.

A l'initiative de la Société de Gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'Assemblée Générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :
a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,
b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,
c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.
La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.
L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux (2) membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.
Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux (2) Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des associés. »

- D'apporter à l'article XXIII.5 « Délibérations – Quorum » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

*« **5. Délibérations***

Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.
Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.
***Les délibérations de** l'Assemblée Générale Extraordinaire, sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.*
*Les formulaires **de vote par correspondance** ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »*

- D'apporter à l'article XXIII.6 « Consultation écrite » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

*« **6. Consultation écrite***

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.
Les Associés ont un délai de vingt (20) jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.
Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

11ème Résolution : Autorisation conférée à la Société de Gestion pour modifier la Note d'Information

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial de la Société de Gestion et du rapport spécial du Conseil de Surveillance, et sous réserve de l'adoption des résolutions qui précèdent, autorise la Société de Gestion à modifier la Note d'Information de la Société afin de tenir comptes des évolutions législatives issues de l'Ordonnance 2024 et de l'Ordonnance 2025 et des modifications statutaires en résultant.

12ème 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.