

# Optimale.

## Rapport Annuel 2025

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

Siège social : 3 Allée Alphonse Fillion, 44124 Vertou

RCS Nantes n° 887 629 194

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

# Sommaire

<b>Sommaire .....</b>	<b>2</b>		
<b>La SCPI Optimale.....</b>	<b>3</b>		
<b>Rapport de la société de gestion .....</b>	<b>4</b>		
1. Introduction et présentation de l'activité au cours de l'exercice 2025.....	4	3. Règlement SFDR sur le risque de durabilité et incidences négatives.....	18
2. Capital et marché des parts .....	5	4. Contrôle interne .....	18
3. Évolution du patrimoine .....	6	5. Responsabilité professionnelle de la Société de Gestion 18	
4. Gestion du patrimoine.....	9	6. Conseil de Surveillance.....	18
5. Répartition du patrimoine.....	10	<b>Rapports du conseil de surveillance .....</b>	<b>20</b>
6. Expertises.....	11	1. Rapport Général.....	20
7. Endettement.....	11	2. Rapport sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier .....	21
8. Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2025 .....	11	3. Rapport spécial du Conseil de Surveillance portant sur les résolutions extraordinaires .....	22
9. Performance.....	12	<b>Comptes annuels clos au 31 décembre 2025 .....</b>	<b>23</b>
10. Évolution du résultat par part au cours des derniers exercices .....	12	Complément d'informations relatifs aux autres actifs à caractère immobilier .....	31
11. Frais supportés par la SCPI.....	13	Complément d'informations relatifs aux immobilisations financières.....	32
<b>Rapport spécial de la société de gestion portant sur les résolutions extraordinaires .....</b>	<b>15</b>	<b>Rapport du commissaire aux comptes .....</b>	<b>39</b>
<b>Compléments d'informations .....</b>	<b>16</b>	<b>Rapport sur les conventions règlementées .....</b>	<b>64</b>
1. Informations sur les délais de paiement fournisseurs et clients.....	16	<b>Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte et projet du texte des résolutions.....</b>	<b>68</b>
1. Politique de rémunération du personnel de la Société de Gestion .....	16	À titre ordinaire .....	68
2. Profil de risque.....	17	A titre extraordinaire.....	68
		Projet du texte des Résolutions.....	69

# Optimale.

## Caractéristiques

<b>Classification</b>	SCPI à capital variable
<b>Siège social</b>	3 Allée Alphonse Fillion 44124 Vertou
<b>Date de création (immatriculation RCS)</b>	28 juillet 2020
<b>Numéro d'immatriculation</b>	887 629 194 R.C.S. Nantes
<b>Visa AMF</b>	N°20-14 du 21 juillet 2020
<b>Durée de la SCPI</b>	99 ans
<b>Capital maximum statuaire</b>	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 1.491.000 €, immatriculée sous le numéro 881 473 771 R.C.S. Nantes, dont le siège social est 3 Allée Alphonse Fillion - 44120 Vertou.

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

## Conseil de surveillance

<b>Président</b>	Madame Catherine BIZE
<b>Membres</b>	Monsieur William BURET
	Société 4P, représentée par Monsieur Patrice PONMARET
	Société 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

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

## Expert externe en évaluation (expert immobilier)

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

## Dépositaire

Oddo BHF SCA  
12, Boulevard de la Madeleine - 75009 Paris

# Rapport de la société de gestion

## 1. Introduction et présentation de l'activité au cours de l'exercice 2025

### 2025 : une année de reprise ?

La crise des taux avait permis de révéler les fragilités de certains fonds ces dernières années. Bien que la situation ne se soit pas véritablement améliorée pour ces derniers, le secteur dans son ensemble, progresse favorablement. La collecte nette annuelle s'établit à 4,56 milliards d'euros (+1,04 Mds€, +29,2%). Le taux de distribution moyen du marché continue de progresser à 4,91% contre 4,72% l'année précédente (+19 pbs, +4%). Cette progression s'explique toutefois par la baisse du prix de part moyen, dénominateur du taux de distribution. À cet égard, le nouvel indicateur de référence, la « Performance Globale Annuelle » (PGA), qui combine le taux de distribution et l'évolution du prix de part sur l'exercice, offre une lecture plus qualitative des performances des SCPI.

Dans la continuité, encore une fois, de l'année précédente, nous observons la construction d'un marché à deux vitesses. D'un côté, les SCPI rencontrant des difficultés de liquidités (collecte nette nulle, parts en attente de retraite, suspension de la variabilité du capital, etc.), de valorisation (avec des baisses de prix de part allant jusqu'à 50%) et de rendement. De l'autre, les SCPI avec une collecte nette positive, la capacité de s'adapter aux nouveaux paradigmes économiques et immobiliers, des rendements élevés ou en progression ainsi qu'une stabilité, voire une revalorisation, du prix de part.

### Une tendance toujours positive pour Optimale

Optimale s'inscrit dans cette dynamique positive. La collecte nette pour l'exercice s'élève à 14,2 m€. La capitalisation du fonds augmente de +21,1% (contre +30,4% en 2024) pour se rapprocher du seuil symbolique des 100 m€ (92,7 m€ au 31 décembre 2025).

Votre confiance a permis à Optimale de réaliser neuf acquisitions au cours de l'année, en cohérence avec sa stratégie d'investissement *small deal*<sup>1</sup> (prix d'acquisition AEM<sup>2</sup> moyen de 2,1 m€), tout en poursuivant ses efforts de diversification. La part des bureaux recule, à 40,2% du portefeuille (contre 43,8% au 31 décembre 2024). Autre signe fort, trois des actifs acquis en 2025 le sont en région PACA (2 à Aix-en Provence, 1 à la Destrousse), nouvellement investie.

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 pour la troisième année consécutive, un taux de distribution supérieur au taux cible sur l'horizon de placement recommandé<sup>3</sup>, à 6,50% (vs. 6,51% pour 2024 et 6,02% pour 2023). La résilience du portefeuille et une approche opportuniste à l'investissement ont également permis, pour la première fois de son histoire, de revaloriser le prix de part d'Optimale de 2 % au 31 décembre 2025.

---

<sup>1</sup> Tout type d'actif immobilier dont la valeur unitaire est inférieure à 10 millions d'euros.

<sup>2</sup> « Acte En Main » : prix d'acquisition droits et frais inclus.

<sup>3</sup> Compris entre 5% et 6%.

## 2. Capital et marché des parts

Au cours de l'exercice 2025, 57 531,83 parts ont été souscrites :

Souscriptions de la période en €	14 382 958 €
Nombre de parts souscrites sur la période	57 531,83
Retraits de la période en €	178 353 €
Nombre de parts retirées sur la période	792,68
<b>Souscriptions nettes de la période en €</b>	<b>14 204 604 €</b>
<b>Nombre de parts souscrites sur la période (Net)</b>	<b>56 739,15</b>
Montant nominal	10 638 591 €
Prime d'émission	3 566 014 €
<b>Nombre de parts au 31/12/2025</b>	<b>360 359,64</b>
<b>Nombre de parts en attente de retrait</b>	<b>0</b>

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

Les 9 investissements de l'année représentent un montant d'acquisition acte en mains (droits, honoraires et frais inclus) de 19,1 millions d'euros, soit un volume moyen de 2,1 millions d'euros par actif, acte en mains. A noter qu'Optimale dépasse, fin 2025, le seuil des 100 m€ de valeurs investies (AEM).

#### Acquisitions de l'exercice



**Date d'acquisition :** avril 2025

**Localisation :** Poitiers (86)

**Surface :** 1 700 m<sup>2</sup> environ

**Prix d'acquisition AEM :** 1,73 M€

Cet immeuble mixte d'activité (76%) et de bureaux (24%) est idéalement implanté dans la Zone Industrielle de la République, pôle économique regroupant 610 entreprises et offrant une excellente accessibilité. Cet actif s'inscrit pleinement dans la stratégie d'Optimale, qui privilégie l'investissement en Régions dans des zones urbaines attractives.

Activité/bureaux



**Date d'acquisition :** mai 2025

**Localisation :** Aix-en-Provence (13)

**Surface :** 967 m<sup>2</sup>

**Prix d'acquisition AEM :** 1,63 M€

Positionné à l'ouest du centre-ville, au cœur de la ZAC de Pichaury – un parc tertiaire structurant de 140 hectares au barycentre de la métropole Aix-Marseille – cet immeuble de bureaux bénéficie d'un emplacement stratégique dans un environnement dynamique et bien connecté. Entièrement loué à quatre entreprises : Principle Power, Watchdata Techno, Trusted Objects et Phyteas, l'immeuble offre une bonne mutualisation des loyers et s'inscrit pleinement dans la stratégie régionale d'Optimale, qui privilégie les actifs diversifiés, bien situés et à fort potentiel localif.

Bureaux



**Date d'acquisition :** mai 2025

**Localisation :** Aix-en-Provence (13)

**Surface :** 951 m<sup>2</sup>

**Prix d'acquisition AEM :** 1,83 M€

Positionné à l'ouest du centre-ville, au cœur de la ZAC de Pichaury – un parc tertiaire structurant de 140 hectares au barycentre de la métropole Aix-Marseille – cet immeuble de bureaux bénéficie d'un emplacement stratégique dans un environnement dynamique et bien connecté. Entièrement loué à quatre entreprises : AFM Téléthon, ACT/ARACT, RSM Paca et Yeah Communication – cet immeuble assure une stabilité locative immédiate et contribue à la diversification et à la mutualisation des revenus du portefeuille d'Optimale.

Bureaux



**Date d'acquisition :** juin 2025

**Localisation :** La Destrousse (13)

**Surface :** 1 700 m<sup>2</sup> environ

**Prix d'acquisition AEM :** 3,3 M€

Optimale procède à l'acquisition d'un actif commercial de 1.700 m<sup>2</sup> à La Destrousse (13), commune intégrée à la Métropole Aix-Marseille Provence et au pays d'Aubagne. Situé à 25 km d'Aix-en-Provence et bien desservi par l'autoroute A52 (39.000 véhicules/jour), l'immeuble s'inscrit dans une dynamique commerciale régionale forte. L'actif, entièrement rénové par l'enseigne LIDL, a été inauguré en juin 2025. Il bénéficie d'un emplacement stratégique au sein d'une zone de chalandise active, à proximité immédiate de McDonald's, Weldom, ou encore d'un Intermarché, générant un flux estimé à 20.000 personnes.

Commerce



**Date d'acquisition :** septembre 2025  
**Localisation :** Sainte-Hélène-du-Lac (73)  
**Surface :** 660 m<sup>2</sup> environ  
**Prix d'acquisition AEM :** 1,09 M€

Activité/bureaux

La SCPI Optimale renforce sa présence dans le sillon alpin avec l'acquisition d'un immeuble d'activités et de bureaux d'études de 660 m<sup>2</sup>, implanté au sein du Parc d'Activités Industrielles Alpespace – Cœur de Savoie, à Sainte-Hélène-du-Lac (73), près de Chambéry.

L'actif est loué à deux sociétés spécialisées dans l'aménagement de la montagne, Axians et Pyrite Ingénierie, confirmant le positionnement local sur des métiers à forte expertise technique



**Date d'acquisition :** septembre 2025  
**Localisation :** Couëron (44)  
**Surface :** 910 m<sup>2</sup> environ  
**Prix d'acquisition AEM :** 1,2 M€

Activité

Consultim Asset Management poursuit les investissements de la SCPI Optimale avec l'acquisition d'un immeuble d'activités de 910 m<sup>2</sup> situé dans la Zone d'Activités des Hauts de Couëron, à proximité immédiate de Nantes (44).

Loué à la société ADN TANGUY Matériaux, spécialisée dans les matériaux de couverture et présente sur le site depuis plus de 20 ans.



**Date d'acquisition :** novembre 2025  
**Localisation :** Petit-Couronne (76)  
**Surface :** 5 700 m<sup>2</sup> environ  
**Prix d'acquisition AEM :** 5,84 M€

Activité

Consultim Asset Management poursuit les investissements de la SCPI Optimale avec l'acquisition d'un immeuble d'activités de 5 703 m<sup>2</sup> situé à Petit-Couronne, au sein de l'ancien site Petroplus, une zone industrielle réhabilitée et dynamique de la métropole rouennaise.

L'actif est entièrement loué à Valgo, entreprise internationale spécialisée dans la réhabilitation de friches industrielles, bénéficiant d'un engagement ferme résiduel de 11 ans et 8 mois.



**Date d'acquisition :** décembre 2025  
**Localisation :** Dinard (35)  
**Surface :** 162 m<sup>2</sup>  
**Prix d'acquisition AEM :** 1,5 M€

Commerce

Consultim Asset Management poursuit les investissements de la SCPI Optimale avec l'acquisition de deux cellules commerciales situées rue du Maréchal Leclerc à Dinard, sur l'artère commerçante principale de la station balnéaire. Les locaux ont fait l'objet d'une restructuration en amont et sont intégralement loués au groupe K-Way, enseigne internationale reconnue.



**Date d'acquisition :** décembre 2025  
**Localisation :** Vernouillet (78)  
**Surface :** 248 m<sup>2</sup>  
**Prix d'acquisition AEM :** 1,0M M€

Santé/Education

Consultim Asset Management poursuit le déploiement de la SCPI Optimale avec l'acquisition des murs d'une crèche neuve située à Vernouillet, au sein d'un environnement résidentiel de la région parisienne. L'actif, livré en février 2025, s'inscrit dans un partenariat avec la commune, renforçant sa vocation d'équipement de proximité.

L'immeuble est entièrement loué au groupe Sogecrèche dans le cadre d'un bail de six ans fermes, offrant une bonne visibilité locative.

### Arbitrages de l'exercice

Optimale réalise son premier arbitrage avec la cession d'un lot de bureau de 160 m<sup>2</sup> situé à Francheville, dans l'ouest de l'agglomération Lyonnaise. Vacant depuis fin 2024, le positionnement à la commercialisation de l'actif était complexifié par un marché orienté utilisateur (dont les acteurs préfèrent acquérir que louer leurs locaux). Une association de médecins urgentistes a su reconnaître les qualités intrinsèques du lot (emplacement, accès plain-pied et caractère ERP du local). L'actif représentait 0,34 % de la valeur du portefeuille au 30 juin 2025. Le prix acté est légèrement supérieur à la dernière valeur d'expertise connue (au 30 juin 2025) et illustre la capacité de la Société de Gestion à valoriser le portefeuille immobilier de la SCPI.

## 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.

L'AFNOR avait émis début 2025, au titre des actions menées en 2024, un avis favorable pour le maintien de la certification ISR de la SCPI Optimale au cours de l'exercice.

L'audit du premier cycle de 3 ans a été réalisé fin 2025. Par ailleurs, le renouvellement du label pour un nouveau cycle de 3 ans a permis de simplifier et réaligner la grille ESG de la SCPI Optimale avec les enjeux actuels et les pratiques du fonds.

### Travaux

Nous avons poursuivi en 2025 les travaux d'entretien et de maintenance préventive du patrimoine. Le renfort d'un responsable technique au 3ème trimestre 2025 nous a permis d'accélérer sur plusieurs chantiers, comme le remplacement du système CVC de l'actif de Vern-Sur-Seiche (démarrage au 2ème trimestre 2026).

2025 aura aussi été l'occasion de finaliser le déploiement de la plateforme énergétique Egreen (suivi et remontée des consommations énergétiques de nos bâtiments).

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 143 277 € en 2025 (2,11% des loyers HT/HC) et s'élève à 411 224 euros en fin d'année.

### Locataires et loyers facturés

Le patrimoine de la SCPI est occupé par 83 locataires au 31 décembre 2025. La SCPI OPTIMALE a facturé un montant total de loyers de 6,8millions d'euros hors taxes et hors charges.

### Vacances du patrimoine et taux d'occupation



Le taux d'occupation financier s'élève à 95,31% au 31 décembre 2025.

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.

### Contentieux

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

## 5. Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de la SCPI est composé de 39 actifs répartis comme suit (en % de la valeur vénale des actifs) :

### RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'ACTIF % valeur vénale



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 pour lesquels la destination principale de l'immeuble est retenue).

L'effort de diversification et d'équilibre des différentes typologies d'actif s'est accentué au cours de l'exercice. Les catégories d'immeubles les moins représentées au 31 décembre 2024 ("Santé & Education" pour 4,6 % et "Activités & Logistique" pour 22,9 %) progressent toutes les deux. A l'inverse, les deux typologies d'actif les plus représentées à la clôture précédente ("Bureaux" pour 43,8 % et "Commerces" pour 28,8 %) diminuent. En particulier pour la catégorie bureaux. Cette diminution s'explique par la réalisation d'une seule opération exclusivement "Bureaux" en 2025, pour 2 actifs à Aix-En-Provence.

Le patrimoine, intégralement situé en France métropolitaine, est localisé dans 11 régions (contre 10 à la clôture de l'exercice précédent).

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



Les efforts de diversification ont aussi porté sur la répartition géographique du patrimoine. Les trois régions les plus représentées au 31 décembre 2024 (Pays de la Loire pour 26 %, Nouvelle-Aquitaine pour 16,7 %, Bretagne et Hauts de France ex-aequo pour 10,7 %) voient toutes leurs poids relatifs dans le portefeuille diminuer (respectivement 22 %, 15 %, 10,3 % & 8,7 %).

## 6. Expertises

La société BPCE Expertises Immobilières, expert externe en évaluation, nommée en remplacement de la société BNP PARIBAS Real Estate Valuation France lors de l'Assemblée Générale Mixte de 24 juin 2025, 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 2025 ressort à 97 670 000 € 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 19,17 millions d'euros au 31 décembre 2025 (contre 13,65 millions d'euros au 31 décembre 2024, +5,52 millions d'euros, +40,44 %). En conséquence, le niveau global de l'endettement bancaire au 31 décembre augmente légèrement, de 17,66 % à 19,63 % de la valeur vénale des actifs.

Ce montant inclus un deux crédits au 31 décembre 2025 mais entièrement remboursé en janvier 2026, pour 1,9 millions d'euros. Le niveau d'endettement bancaire calculé en retraitant de l'endettement ces 1,9 millions d'euros serait de 17,68 % (contre 15,07 % au 31 décembre 2024, sans les dettes remboursées à moins d'un mois).

## 8. Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2025

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 €)	31/12/2025
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	91 525 458 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 17 601 514 €
<b>Valeur comptable</b>	<b>73 923 944 €</b>
<b>Valeur comptable par part</b>	<b>205,14 €</b>

### Valeur de réalisation

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

Valeur de réalisation (en €)	31/12/2025
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	97 670 000 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	- 17 601 514 €
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>80 068 486 €</b>
<b>Valeur de réalisation par part</b>	<b>222,19 €</b>

## Valeur de reconstitution

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

Valeur de reconstitution (en €)	31/12/2025
Valeur de réalisation	80 068 486 €
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	6 921 922 €
Commission de souscription	9 665 601 €
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>96 656 009 €</b>
<b>Valeur de reconstitution par part</b>	<b>268,22 €</b>

Ces valeurs sont exprimées en considérant l'acompte au titre du mois de décembre, versé en janvier 2026.

## Prix de souscription

Le prix de souscription d'une part est fixé à 255 € depuis le 31 décembre 2025 (contre 250 € auparavant, +5 € / part, +2 %). 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 67,50 € à la date du présent rapport, tenant compte d'une commission de souscription de 10 % HT.

Le prix de souscription étant inférieur de 5,18 % 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 229,50 € à la date du présent rapport (et depuis le 31 décembre 2025).

## 9. Performance

Au titre de l'exercice 2025, la Performance Globale Annuelle ("PGA") s'élève à 8,50% (contre 6,51% pour 2024).

La Performance Globale Annuelle correspond à la somme du taux de distribution et de la variation du prix de la part sur la même période. Le taux de distribution est inclus dans le calcul du PGA.

Le Taux de Distribution ("TD") de la SCPI OPTIMALE s'élève à 6,50 % pour l'exercice 2025 (contre 6,51% pour 2024).

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

Le Rendement Global Immobilier ("RGI"), s'élève à 9,46 % pour l'année écoulée (contre 7,63 % pour 2024).

Le RGI est la somme du taux de distribution de l'année 2025 et de la variation de la valeur de réalisation entre l'année 2024 et 2025.

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

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 16,41 € au 31 décembre 2025.

En euros par part moyenne en jouissance sur l'exercice	31/12/2025		31/12/2024	
	En € / part	En % des revenus	En € / part	En % des revenus
<b>REVENUS</b>				
Recettes locatives brutes et produits divers	21,45 €	98,74 %	20,90 €	97,28 %
Produits financiers liés aux participations	-	-	-	-

Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,27 €	1,26 %	0,58 €	2,72 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>21,72 €</b>	<b>100 %</b>	<b>21,48 €</b>	<b>100 %</b>
<b>CHARGES</b>				
Commission de gestion	2,01 €	-	1,88 €	-
Autres frais de gestion	1,96 €	-	1,40 €	-
Charges locatives non récupérées	- 0,13 €	-	- 0,07 €	-
<b>Sous-total CHARGES EXTERNES</b>	<b>3,84 €</b>	<b>17,68 %</b>	<b>3,21 €</b>	<b>14,96 %</b>
Charges financières	0,95 €	-	0,73 €	-
Amortissement net	-	-	-	-
Provisions nettes	0,52 €	-	0,47 €	-
<b>Sous-total CHARGES INTERNES</b>	<b>1,47 €</b>	<b>6,76 %</b>	<b>1,21 €</b>	<b>5,62 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4,42 €</b>	<b>24,44 %</b>	<b>4,42 €</b>	<b>20,58 %</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>17,06 €</b>	<b>79,42 %</b>	<b>17,06 €</b>	<b>79,42 %</b>
Dont :				
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	16,31 €	-	16,41 €	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	16,24 €	-	16,25 €	-
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>0,10 €</b>	<b>0,45 %</b>	<b>0,66 €</b>	<b>3,05 %</b>

## 11. Frais supportés par la SCPI

Frais supportés par la SCPI	31/12/2025
Commission de souscription	1 438 294 €
Commission de gestion	635 001 €
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	- €
<b>Rémunérations de la société de gestion</b>	<b>2 073 295 €</b>
Autres frais d'acquisitions et de cessions	1 179 639 €
<b>Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice</b>	<b>1 179 639 €</b>
Honoraires de commissaires aux comptes	26 203 €
Autres honoraires	178 698 €
Autres frais	116 548 €
<b>Frais généraux</b>	<b>321 449 €</b>
<b>Total des frais</b>	<b>3 574 380 €</b>

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

Les autres frais d'acquisitions et de cessions sont, le cas échéant, constitués des frais d'enregistrement, des frais d'actes notariés, des frais et études liés aux acquisitions et cessions hors commissions perçues par la société de gestion. Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, ces frais sont prélevés sur la prime d'émission.

Les 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

Chers associés,

Lors de cette Assemblée Générale Mixte, vous serez amenés à vous prononcer sur plusieurs résolutions à caractère extraordinaire.

## **MODIFICATION RELATIVE A LA SOCIETE DE GESTION ET MODIFICATION DU SIEGE SOCIAL DE VOTRE SCPI**

Dans le cadre d'un partenariat renforcé entre le groupe Consultim et Aestiam, il est envisagé la double opération suivante :

- Acquisition des titres de Consultim Asset Management, actuelle société de gestion de votre SCPI Optimale, par Aestiam ;
- Transmission Universelle du Patrimoine de Consultim Asset Management au profit d'Aestiam.

Sous réserve de réalisation de cette double opération, Aestiam deviendrait la nouvelle société de gestion de votre SCPI Optimale. Le groupe Consultim conserverait d'une part l'exclusivité de la commercialisation de la SCPI auprès de ses réseaux partenaires et continuerait d'autre part de s'assurer du respect strict de la stratégie d'investissement qui a fait la singularité de votre SCPI et a prouvé son efficacité depuis le lancement de la SCPI Optimale.

Acteur historique de l'épargne immobilière, Aestiam offre des solutions d'investissement aux particuliers et aux investisseurs professionnels depuis plus de six décennies : 5 SCPI et une SCI détenant un patrimoine valorisé à 1,4 milliard d'euros. Les équipes de la société de gestion, qui dispose d'une expertise sur toute la chaîne de valeur immobilière, sont au service des épargnants, avec agilité et exigence. L'immobilier à taille humaine est au cœur de l'identité d'Aestiam, qui gère principalement des bureaux, des commerces, des hôtels et des locaux d'activité de petites et moyennes surfaces, adaptées aux besoins des locataires et des investisseurs.

Ce projet a pour objectif de faire bénéficier la SCPI Optimale des moyens techniques et humains d'Aestiam, de capitaliser sur la robustesse de sa plateforme de gestion, sans changer les orientations stratégiques et le mode de gestion. La politique d'investissement de votre SCPI demeurerait inchangée. Le groupe Consultim et Aestiam partagent en effet les mêmes exigences de discipline, de transparence, de sélectivité et de pilotage serré.

Sous réserve de réalisation effective des opérations d'acquisition de titres de Consultim Asset Management par Aestiam et de la Transmission Universelle du Patrimoine de Consultim Asset Management au profit d'Aestiam, il vous est proposé d'approuver le changement de société de gestion et le transfert de siège social de la SCPI Optimale.

## **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 <u>reçues</u> 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 <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>												
Nombres de factures concernées						34						149
Montant total des factures concernées HT	25 120,81 €	1 135,91 €	0,00 €	2 129,97 €	108 752,70 €	137 139,39 €	4 180,49 €	91 245,50 €	34 186,21 €	463,51 €	999 508,02 €	1 129 583,73 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	0,76%	0,03%	0,00%	0,06%	3,29%	4,15%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC							0,05%	1,08%	0,41%	0,01%	11,88%	13,43%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC)												
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : J+30						Délais légaux : J+30					

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

#### Ventilation des rémunérations fixes et variables

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 7,59 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules et actifs gérés.

La rémunération des effectifs est répartie entre une part fixe, pour 503 453,79€ et une part variable, pour 90 711,05€. Le total de la rémunération brute est de 594 164,84€.

#### Politique et pratiques de rémunération

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. 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.

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

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

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

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

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

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

### 4. Contrôle interne

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

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

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

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.

### 5. Responsabilité professionnelle de la Société de Gestion

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

### 6. Conseil de Surveillance

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

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il

juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de trois 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.

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 2025.

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 3<sup>ème</sup> année complète, 57 531,83 parts ont été souscrites représentant un montant total de 14 382 958 €. Le nombre de parts de la SCPI OPTIMALE au 31/12/2025 est de 360 359,64 soit une capitalisation de 91 891 707 €.

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 9 actifs au cours de l'exercice pour un montant total acte en main de 19,1 M€. Ce patrimoine présente, à la clôture, un taux

d'occupation financier proche de 95,31 %.

#### 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'un lot de l'actif situé à Francheville a été cédé pour 296 500 € (net vendeur).

### 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 2025 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 5 193 523 €.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition de distribution qui s'établit à 5 162 599 €.

### 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 2025.

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

La Société de Gestion a informé le Conseil de Surveillance des résolutions extraordinaires portant sur la modification de la Société de Gestion de la Société et du transfert de siège social corrélatif.

---

#### CONCLUSION

---

Lors de notre réunion, nous avons pu débattre sur ces mesures et des résolutions. Aussi nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions extraordinaires qui sont soumises à votre approbation.

**Pour le Conseil de Surveillance**

# Comptes annuels clos au 31 décembre 2025

## Bilan

En Euros	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	+	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	+	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives (1)	+	91 933 212	97 670 000	74 267 610
Immobilisations en cours (1)	+	-	-	129 643
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-	411 224	-	267 947
Provisions pour risques et charges liées aux placements immobiliers (2)	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	+	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés (3)	+	-	-	-
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>		<b>91 521 988</b>	<b>97 670 000</b>	<b>74 129 306</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées (4)	-	-	-	-
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés (1)	+	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	+	-	-	-
Immobilisations incorporelles (1)	+	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (5)	+	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+	1 255 985	1 255 985	539 646
Autres créances	+	3 290 870	3 290 870	2 094 966
Provision pour dépréciation des créances	-	-20 823	-20 823	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement (1)	+	-	-	-
Fonds de remboursement	+	-	-	-
Autres disponibilités	+	923 501	923 501	2 099 233
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>		<b>4 733 845</b>	<b>4 733 845</b>	<b>4 733 845</b>

Autres Provisions pour risques et charges (exclure les provisions indiquées en (2) et (3))	-	-	-	-	-
<b>Dettes</b>					
Dettes financières (7)	-	20 480 489	20 480 489	14 484 934	14 484 934
Dettes d'exploitation	-	2 172 292	2 172 292	1 660 648	1 660 648
Dettes diverses	-	536 346	536 346	442 912	442 912
<b>TOTAL IV (passifs d'exploitation)</b>		<b>22 652 781</b>	<b>22 652 781</b>	<b>16 558 495</b>	<b>16 558 495</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>					
Charges constatées d'avances	+	1 415	1 415	5 892	5 892
Produits constatés d'avance	-	3 484	3 484	3 212	3 212
Autres comptes de régularisation (6)	+	142 979	142 979	56 915	56 915
<b>TOTAL V (comptes de régularisation)</b>		<b>138 080</b>	<b>138 080</b>	<b>59 595</b>	<b>59 595</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		<b>73 920 475</b>	<b>-</b>	<b>62 334 252</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>		<b>-</b>	<b>77 182 381</b>	<b>-</b>	<b>65 519 946</b>

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

## Compte de résultat

En Euros		31/12/2025	31/12/2024
<b>Produits immobiliers</b>			
<b>Produits de l'activité immobilière</b>			
Loyers	+	6 786 932	5 093 569
Charges facturées	+	1 595 704	1 183 082
Produits des participations contrôlées	+	-	-
Produits annexes	+	28 901	- 438
Reprises de provisions immobilières (1)	+	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-	-
Transferts de charges immobilières	+	-	-
<b>Total I : produits immobiliers</b>		<b>6 276 212</b>	<b>6 276 212</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	1 583 754	1 165 175
Travaux de gros entretiens	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	143 277	139 807
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	20 823	-24 477
Autres charges immobilières	-	567 497	222 201
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-	-
<b>Total II Charges immobilières</b>		<b>2 315 351</b>	<b>1 502 707</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>		<b>4 773 505</b>	<b>4 773 505</b>
<b>Produits d'exploitation</b>			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-
Transferts de charges d'exploitation	+	-	3 143 165
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>		<b>-</b>	<b>3 143 165</b>

<b>Charges d'exploitation</b>			
Commissions de la société de gestion	-	635 001	2 277 533
Charges d'exploitation de la société	-	228 726	1 552 858
Diverses charges d'exploitation	-	81 561	45 848
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	44 029	24 425
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-
Frais d'acquisition et de cession	-	-	-
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>		<b>989 317</b>	<b>3 900 664</b>
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)		-989 317	- 757 499
<b>Produits financiers</b>			
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-
Autres produits financiers	+	86 654	142 432
Reprises de provisions sur charges financières	+	-	-
<b>Total I Produits financiers</b>		<b>86 654</b>	<b>142 432</b>
<b>Charges financières</b>			
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-
Dépréciations	-	-	-
<b>Total II Charges financières</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Résultat financier C = I-II		86 054	142 432
<b>Produits exceptionnels</b>			
Produits exceptionnels	+	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-
<b>Total I Produits exceptionnels</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>			
Charges exceptionnelles	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-
<b>Total II Charges exceptionnelles</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Résultat exceptionnel D = I-II		-	-
Résultat net (A+B+C+D)		5 193 523	4 158 439

(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.

#### Evaluation des frais de constitution

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

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

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

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

#### Evaluation des créances et des dettes

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

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

Les dettes sont évaluées à leur valeur historique.

#### Faits caractéristiques

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

#### Placements immobiliers

##### Information globale

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

Les rubriques sont :

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

Les natures sont :

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

En Euros	31/12/2024		31/12/2024		
	Rubrique / Nature	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Droits réels (1)</b>					
Habitations		-	-	-	-

Bureaux	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
Résidences pour personnes âgées	-	-	-	-
Cliniques	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Concessions (1)	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui (1)	-	-	-	-
<b>Terrains et constructions locatives (1)</b>				
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	40 058 677	41 100 000	37 746 122	39 430 000
Locaux d'activité	23 645 594	24 365 594	10 710 450	10 955 000
Commerces	25 839 338	27 098 300	21 636 038	22 770 000
Santé, éducation	2 250 000	2 220 000	4 175 000	4 160 000
Résidences pour personnes âgées	-	-	-	-
Cliniques	-	-	-	-
Gros entretien	- 411 224	-	- 267 947	-
<b>Total</b>	<b>91 382 385</b>	<b>94 783 894</b>	<b>73 999 663</b>	<b>77 315 000</b>
<b>Immobilisations en cours (1)</b>				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	139 603	-	129 643	-
Entrepôts	-	-	-	-
Résidences pour personnes âgées	-	-	-	-
Cliniques	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>139 603</b>	<b>-</b>	<b>129 643</b>	<b>-</b>
Participations contrôlées (1)	-	-	-	-
Titres de participation	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>91 521 988</b>	<b>94 783 894</b>	<b>74 129 306</b>	<b>77 315 000</b>

#### Information détaillée

	Adresse		Surface indicative (en m2)	Nature principale des locaux	Prix d'acquisition (Valeur bilantielle en N)	Coût des travaux d'aménagement effectués par la société, y compris travaux en cours	Année d'inscription de la dépense
<b>Terrains et constructions locatives</b>							
13/10/2020	539 à 543 route de Toulouse et au 4 bis et 6 avenue de la République 33140 Villenave- D'ORNON	Villenave d'Ornon	1540	Commerces	4 000 000	61 807	2020
20/11/2020	168 à 176, 178 à 186, et 188 avenue Saint Vincent de Paul 40100 DAX	Dax	208	Bureaux	550 000	-	2020
04/12/2020	71-73 Route de Fronton 31140 Aucamville	Aucamville	808	Commerces	2 062 000	-	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	470	Bureaux	1 241 105	-	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 Dufлот, 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, Batiments 25 et 26, 91570 BIEVRES	Bièvres	3171	Bureaux	4 455 000	-	2023
28/12/2023	26, rue Paul Langevin, 17 rue Joliot Curie 37550 SAINT AVERTIN	Saint-Avertin	3749	Locaux d'activité	2 300 000	-	2023
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	Bischoheim	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
30/04/2025	30, rue des Landes 86000 POITIERS	Poitiers	1 712	Locaux d'activité	1 580 000	-	2025
14/05/2025	Avenue Gautier de La Lauzière Immeuble B8 13290 AIX-EN-PROVENCE	Aix-en-provence	967	Bureaux	1 500 000	-	2025
14/05/2025	Avenue Gautier de La Lauzière Immeuble C1 13290 AIX-EN-PROVENCE	Aix-en-provence	951	Bureaux	1 690 000	-	2025
18/05/2025	Centre commercial quartier 13031 LA DESTROUSSE	La Destrousse	1 700	Commerce	3 068 000	-	2025
16/09/2025	2, impasse de la Lande Bourne 44220 COUERON	Coueron	910	Locaux d'activité	1 000 000	-	2025
23/09/2025	427, voie Thomas Edison 73240 SAINT HELENE DU LAC	Saint-Hélène-du- lac	660	Locaux d'activité	1 020 000	-	2025
24/11/2025	72, rue Aristide Briand 76650 PETIT COURONNE	Petit-Couronne	5703	Locaux d'activité	5 585 594	-	2025
29/12/2025	5, rue du maréchal leclerc 35800 DINARD	Dinard	162	Commerce	1 450 000	-	2025
30/12/2025	3-7, avenue de Triel 78540 VERNOUILLET	Vernouillet	248	Locaux d'activité	960 000	-	2025

<b>TOTAL</b>					<b>91 818 416</b>	<b>432 430</b>	
--------------	--	--	--	--	-------------------	----------------	--

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

Complément d'informations relatifs aux Droits réels, concessions

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

**Tableau de variation des Droits réels, concessions**

En euros

Ventilation par nature- valeur brute	31/12/2024	Acquisitions	Cessions	31/12/2025
Usufruit	-	-	-	-
Emphytéose	-	-	-	-
Servitudes	-	-	-	-
Droits du preneur	-	-	-	-
Droits de superficie	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-

Ventilation par nature-Amortissements	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Usufruit	-	-	-	-
Emphytéose	-	-	-	-
Servitudes	-	-	-	-
Droits du preneur	-	-	-	-
Droits de superficie	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-

### Tableau de variation des Immeubles

En euros

Ventilation par nature- valeur brute	31/12/2024	Acquisitions	Cessions & mises en service	31/12/2025
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	74 267 610	17 858 894	332 895	91 793 609
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	129 643	9 960	-	139 603
Autres	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>74 397 253</b>	<b>17 535 959</b>	<b>-</b>	<b>91 933 212</b>

Ventilation par nature-Amortissements	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Ventilation par nature-Provisions	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 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 31/12/2025, une provision pour gros entretien a été comptabilisée.

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

En euros

	31/12/2024	Dotation		Reprise		31/12/2025
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1.1.N	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	267 947	-	143 277	-	-	411 224
Dépenses prévisionnelles sur N+2	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>267 947</b>	<b>-</b>	<b>143 277</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>411 224</b>

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

Au 31/12/2025, la SCPI Optimale ne détient pas de parts de société.

En Euros

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

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

#### Tableau de variation des participations contrôlées

En Euros

Immobilisations financières contrôlées	31/12/2024	Acquisitions	Cessions	31/12/2025
Participations contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

##### Tableau de variation des actifs immobiliers :

#### Tableau de variation des actifs immobilisés

En Euros

Ventilation par nature- valeur brute	31/12/2024	Acquisitions	Cessions	31/12/2025
Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
Matériel de transport	-	-	-	-
Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-	-
Mobilier	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Ventilation par nature-Amortissements	31/12/2024	Acquisitions	Cessions	31/12/2025
Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
Matériel de transport	-	-	-	-
Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-	-
Mobilier	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Ventilation par nature-Provisions	31/12/2024	Acquisitions	Cessions	31/12/2025
Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
Matériel de transport	-	-	-	-
Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-	-
Mobilier	-	-	-	-

Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Complément d'informations relatifs aux immobilisations financières

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

A – Valeurs

En Euros

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

B - Tableau de variation des provisions sur immobilisations financières

En Euros

	31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2025
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

#### ACTIFS D'EXPLOITATION

##### Créances

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

#### Décomposition des créances

En euros

Décomposition des postes du bilan	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	970 817	539 646
Créances douteuses	24 987	-
(-) Dépréciation des créances locataires	-20 823	-
<b>Total</b>	<b>974 982</b>	<b>539 646</b>

Evolution des dépréciations	31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2025
Dépréciation des créances locatives	-	20 823	-	20 823
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>20 823</b>	<b>-</b>	<b>20 823</b>

Décomposition des postes de bilan	31/12/2025	31/12/2024
-----------------------------------	------------	------------

<b>Autres créances</b>		
Associés	-	-
Etat et autres collectivités	1 710 009	894 990
Produits à recevoir	-	-
Fournisseurs avances et acomptes versés	213 560	229 020
Autres comptes débiteurs	1 532 839	970 956
<b>Autres débiteurs</b>		
Charges constatées d'avance	-1 415	5 892
<b>Total</b>	<b>3 454 994</b>	<b>2 100 858</b>

#### Autres actifs

- Le solde des comptes bancaires au 31/12/2025 s'élève à 923 501 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	31/12/2024	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2025
Provisions pour risques et charges liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Autres Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Dettes

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

#### **Décomposition des dettes**

En Euros

Décomposition des postes au bilan	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts	19 170 000	13 650 000
Intérêts courus	42 455	32 416
<b>Total de dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>19 212 455</b>	<b>13 682 416</b>
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	<b>1 268 035</b>	<b>802 518</b>
Locataires créditeurs	43 571	33 652
Fournisseurs et comptes rattachés	1 666 907	1 133 018
Etats et autres collectivités	356 749	201 581
Autres comptes créditeurs	-12 280	292 397
Charges à payer	-	-
Produits constatés d'avance	3 484	3 212
Dettes diverses	559 049	442 912
<b>Total des autres dettes</b>	<b>2 617 480</b>	<b>2 106 772</b>

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

## Détail des emprunts

En Euros

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	6 000 000	10 488 000	-	16 488 000
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	2 682 000	-	-	2 682 000
<b>Total</b>	<b>8 682 000</b>	<b>10 488 000</b>	<b>-</b>	<b>19 170 000</b>

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts immobiliers	19 170 000	13 650 000
Intérêts courus	42 455	32 416
Autres emprunts	-	-

### Caractéristiques des emprunts à taux fixe :

Etablissement	Capital restant dû	Taux	Échéance
Banque Palatine	3 488 000	4,02%	12/10/2028
CIC	6 000 000	1,67%	30/12/2026
CIC	2 000 000	4,00%	01/07/2028
Arkéa	5 000 000	4,35%	13/11/2030

### 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	1 200 000	Taux Euribor 3 mois majoré de 170 points	10/10/2025
Arkéa	702 000	Taux Euribor 3 mois majoré de 200 points	10/12/2026

### Charges à répartir sur plusieurs exercices

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

En Euros

Valeurs brutes	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Charges à répartir sur plusieurs exercices	114 306	28 673	-	142 979
<b>Total</b>	<b>114 306</b>	<b>28 673</b>	<b>-</b>	<b>142 979</b>
<b>Amortissements</b>				
Amortissement des charges à répartir sur plusieurs exercices	57 391	44 029	-	101 420
<b>Total</b>	<b>57 391</b>	<b>44 029</b>	<b>-</b>	<b>101 420</b>

## Capitaux propres

### Capital et prime d'émission souscrits

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

### Tableau de variation des capitaux propres : En euros

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	56 928 847	-	10 638 590	67 567 437
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	19 769 030	-	3 566 014	23 335 044
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-14 783 968	-	-2 617 933	-17 401 901
Primes d'émission sur reconstitution de Report à nouveau	-124 418	-	-	-124 418
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement</b>				
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>				
	-	-	- 31 395	-31 395
Réserves	-	544 759	-	544 759
Report à nouveau	384 843	-384 843	-	-
Prime émission / affectation report à nouveau	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	4 158 439	-4 158 439	5 193 523	5 193 523
Acompte sur distribution	-3 998 521	3 998 521	-5 162 574	-5 162 574
SOUS-TOTAL	544 761	-	30 949	575 708
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>62 334 252</b>	<b>-</b>	<b>11 586 226</b>	<b>73 920 475</b>

Affectation du résultat de l'exercice précédent :

Le résultat 2024 pour un montant de 4 158 439 euros et le report à nouveau de 384 843 euros soit un bénéfice distribuable de 4 543 282 euros a été affecté à titre de distribution de dividendes à hauteur de 3 998 521 euros et le solde au compte de report à nouveau à hauteur de 544 759 euros.

**Résultat net**

Résultat de l'activité immobilière

En Euros

Produits de l'activité immobilière	31/12/2025	31/12/2024
Loyers facturés	6 786 932	5 093 569
Charges et taxes refacturés aux locataires	1 624 053	1 183 082
Produits annexes	552	-438
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-
Reprise de provisions pour dépréciation des immobilisations	-	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-
Reprise de provisions sur Participations non contrôlées	-	-
Reprise sur amortissements Droits Réels	-	-

Reprise sur amortissements Concessions	-	-
Reprise sur amortissements Constructions sur sol d'autrui	-	-
Reprise sur amortissements - autres	-	-
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan	-	-
<b>Total des produits de l'activité immobilière</b>	<b>8 411 537</b>	<b>6 276 213</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits :</b>		
Charges locatives récupérables	936 632	707 628
Impôts et taxes récupérables	782 309	469 450
Gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour créances douteuses	20 823	-24 477
Dotations aux provisions pour gros entretiens	143 277	139 807
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
Dotations aux provisions sur Participations non contrôlées	-	-
Dotations aux amortissements Droits Réels	-	-
Dotations aux amortissements Concessions	-	-
Dotations aux amortissements Constructions sur sol d'autrui	-	-
Dotations aux amortissements - autres	-	-
<b>Autres charges immobilières :</b>		
Charges locatives non récupérables	432 310	28 410
Impôts et taxes non récupérables	-	-
Commissions et honoraires	-	-
Autres charges	-	181 888
<b>Total des charges de l'activité immobilière</b>	<b>2 315 351</b>	<b>1 502 707</b>

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

#### Résultat d'exploitation

En Euros

<b>Produits d'exploitation</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provision d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	3 143 165
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>-</b>	<b>3 143 165</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Commissions de la société de gestion	635 001	2 277 533
Charges d'exploitation de la société	228 726	1 552 858
Diverses charges d'exploitation	81 561	45 848
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	44 029	24 425
Frais d'acquisition et de cession	-	-
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>989 317</b>	<b>3 900 663</b>

#### Transferts de charges d'exploitation

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

En 2024 ; ces éléments étaient comptabilisés dans les postes "commissions de la société de gestion" et "charges d'exploitation de la société"

avant d'être imputés en prime d'émission par un transfert de charges d'exploitation.

En 2025 ; ces éléments sont directement imputés en prime d'émission.

#### Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2025 des commissions de souscription pour un montant de 1 438 294 euros qui correspondent à 10 % du montant total des souscriptions

#### Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont des honoraires pour 518 470 € et des commissions et frais d'émission d'emprunts pour 12 137 euros et des impôts et taxes pour 791 825 euros.

#### Résultat Financier

En Euros

Produits financiers	31/12/2025	31/12/2024
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	86 654	142 432
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>Total des produits financiers</b>	<b>86 654</b>	<b>142 432</b>
Charges financières	31/12/2024	31/12/2024
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>Total des charges financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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	31/12/2025	31/12/2024
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges exceptionnelles	31/12/2025	31/12/2024
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

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

Nature de la transaction	Commission de gestion et de souscription
Montant 2025	2 073 295 Euros

## Hors bilan

### Informations sur le CAP

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

### Emprunts

La SCPI Optimale a consenti à plusieurs garanties (privilège de prêteur de deniers ou hypothèque immobilière) sur les actifs du portefeuille pour la réalisation des emprunts mentionnés page 34.

- Emprunt Palatine de 3 488 k€. : garanties prises sur les actifs situés à Villenave d'Ornon, Dax et Urrugne,
- Emprunt Palatine de 780 k€ : garanties prises sur l'actif situé à Aucamville,
- Emprunt CIC de 6 000 k€ : garanties prises sur les actifs situés à Sin Le Noble, Coulommiers, Menneval, Cholet Blanchardière, Roncq, Cholet Eiffel et Orvault,
- Emprunt CIC de 2 000 k€ : garanties prises sur les actifs situés à Saint-Martin d'Hères et Bischheim,
- Emprunt Arkéa de 5 000 k€ garanties prises sur les actifs situés à Ancenis, Lescar et Fécamp,
- Emprunt revolving Palatine de 2 000 k€ : garanties prises sur l'actif situé à Bièvres.

## 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 31/12/2025, la provision pour gros entretien s'élève à 411 224 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 2025

## 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 2025

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 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « 3-1 Principes généraux » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du nouveau règlement ANC 2022-06.

## 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 22/5/2026

Signé par :  
  
2D8FA8CE8F6546A...  
Eve MARTINEAU

Associée

## 1- Bilan

En Euros		31/12/2025		31/12/2024	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>					
<b>Immobilisations locatives</b>					
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-	-
Concessions	+	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	+	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives (1)	+	91 793 609	97 670 000	74 267 610	77 315 000
Immobilisations en cours (1)	+	139 603	-	129 643	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-	-
Gros entretiens	-	411 224	-	267 947	-
Provisions pour risques et charges liées aux placements immobiliers (2)	-	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>					
Immobilisations financières contrôlées	+	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés (3)	+	-	-	-	-
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>		<b>91 521 988</b>	<b>97 670 000</b>	<b>74 129 306</b>	<b>77 315 000</b>
<b>Immobilisations financières</b>					
Immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées (4)	-	-	-	-	-
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>					
Actifs immobilisés (1)	+	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	+	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles (1)	+	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (5)	+	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-	-
<b>Créances</b>					
Locataires et comptes rattachés	+	1 255 985	1 255 985	539 648	539 646
Autres créances	+	3 290 870	3 290 870	2 094 966	2 094 966
Provision pour dépréciation des créances	-	20 823	20 823	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>					
Valeurs mobilières de placement (1)	+	-	-	-	-
Fonds de remboursement	+	-	-	-	-
Autres disponibilités	+	923 501	923 501	2 099 233	2 099 233
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>		<b>5 449 533</b>	<b>5 449 533</b>	<b>4 733 847</b>	<b>4 733 845</b>
<b>Autres Provisions pour risques et charges (exclure les provisions indiquées en (2) et (3))</b>	-	-	-	-	-
<b>Dettes</b>					
Dettes financières (7)	-	20 480 489	20 480 489	14 484 934	14 484 934
Dettes d'exploitation	-	2 708 638	2 708 638	1 660 648	1 660 648
Dettes diverses	-	-	-	442 912	442 912
<b>TOTAL IV (passifs d'exploitation)</b>		<b>- 23 189 127</b>	<b>- 23 189 127</b>	<b>- 16 588 494</b>	<b>- 16 588 494</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>					
Charges constatées d'avances	+	1 415	1 415	5 892	5 892
Produits constatés d'avance	-	3 484	3 484	3 212	3 212
Autres comptes de régularisation (6)	+	142 979	142 979	56 915	56 915
<b>TOTAL V (comptes de régularisation)</b>		<b>138 080</b>	<b>138 080</b>	<b>59 595</b>	<b>59 595</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		<b>73 920 475</b>		<b>62 334 254</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>			<b>80 068 487</b>		<b>65 519 946</b>

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

## 2- Compte de résultat

En Euros

		31/12/2025	31/12/2024
<b>Produits immobiliers</b>			
<b>Produits de l'activité immobilière</b>			
Loyers	+	6 786 932	5 093 569
Charges facturées (1)	+	1 595 704	1 177 018
Produits de l'exercice	+	1 452 288	1 165 175
Produits exercices antérieurs	+	143 416	11 842
Produits des participations contrôlées	+	-	-
Produits annexes	+	28 901	5 627
Reprises de provisions immobilières (2)	+	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-	-
Transferts de charges immobilières	+	-	-
<b>Total I : produits immobiliers</b>		<b>8 411 537</b>	<b>6 276 213</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits (1)	-	1 583 754	1 165 175
Charges de l'exercice	-	1 452 288	1 165 175
Charges exercices antérieurs	-	131 466	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	143 277	139 807
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	20 823	24 477
Autres charges immobilières	-	567 497	222 201
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-	-
<b>Total II Charges immobilières</b>		<b>2 315 351</b>	<b>1 502 707</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>		<b>6 096 186</b>	<b>4 773 506</b>
<b>Produits d'exploitation</b>			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-
Produits de cession	+	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-
Transferts de charges d'exploitation	+	-	3 143 165
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>		<b>-</b>	<b>3 143 165</b>
<b>Charges d'exploitation</b>			
Commissions de souscription de la société de gestion	-	0	1 818 742
Commissions de gestion de la société de gestion	-	635 001	458 791
Charges d'exploitation de la société	-	228 726	1 552 858
Diverses charges d'exploitation	-	81 561	45 848
VNC des éléments d'actifs cédés	-	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	44 029	24 425
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>		<b>989 317</b>	<b>3 900 663</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>		<b>- 989 317</b>	<b>- 757 499</b>
<b>Produits financiers</b>			
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-
Autres produits financiers	+	86 654	142 432
Reprises de provisions sur charges financières	+	-	-
<b>Total I Produits financiers</b>		<b>86 654</b>	<b>142 432</b>
<b>Charges financières</b>			
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-
Dépréciations	-	-	-
<b>Total II Charges financières</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat financier C = I-II</b>		<b>86 654</b>	<b>142 432</b>
<b>Produits exceptionnels</b>			
Produits exceptionnels	+	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-
<b>Total I Produits exceptionnels</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>			
Charges exceptionnelles	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-
<b>Total II Charges exceptionnelles</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel D = I-II</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>		<b>5 193 523</b>	<b>4 158 439</b>

## 3- Annexes

### 3-1 Principes généraux

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

Conformément au règlement ANC 2022-06 du 4 novembre 2022, homologué par l'arrêté du 26 décembre 2023 et publié au Journal Officiel le 30 décembre 2023, l'entité applique désormais les dispositions de ce règlement pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

##### Valeurs bilantielles

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

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

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

##### Valeurs estimées

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

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

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, l'Assemblée générale des associés 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 la société de gestion, 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 et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les dettes sont évaluées à leur valeur historique.

### Première application du règlement ANC 2022-06

À compter de l'exercice ouvert le 01/01/2025, la société applique le règlement ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers. Conformément aux dispositions de l'article 27 du règlement, cette première application est mise en œuvre de manière prospective. Constitue un changement de réglementation ayant une incidence sur la présentation des comptes annuels de l'exercice. Les paragraphes ci-après présentent les informations pertinentes et nécessaires à la compréhension des changements induits.

### Modifications de présentation opérées sur la colonne N-1

Pour se conformer aux nouveaux modèles de présentation, les reclassements suivants ont été effectués dans la présentation des données de l'exercice précédent :

- Les avances et acomptes sur immobilisations sont dorénavant agrégés dans le poste immobilisations en cours, avances et acomptes ;
- Les charges constatées d'avance sont classées parmi les créances et les produits constatés d'avance parmi les dettes ;
- Les transferts de charges sont reclassés sur les postes relatifs aux reprises sur dépréciation, provisions (et amortissements) ;
- Les produits et charges exceptionnels sont regroupés sur deux nouvelles lignes Produits exceptionnels et Charges exceptionnelles.

### Changement de méthode sur les principaux postes concernés de l'exercice N

Reclassification d'éléments auparavant présentés en résultat exceptionnel Les quotes-parts de subvention virées au compte de résultat, les produits de cession d'immobilisations et les valeurs nettes comptables des immobilisations cédées réalisées au cours de l'exercice figurent désormais dans le résultat courant, alors qu'elles auraient été enregistrées en résultat exceptionnel avant l'application du règlement.

### Suppression de la technique de transferts de charges

Le règlement ANC 2022-06 supprime les comptes de transferts de charges. Les opérations qui y étaient auparavant enregistrées sont désormais :

- Soit reclassées en Production vendue, si elles correspondent à de la refacturation ;
- Soit imputées en diminution des charges concernées ;
- Soit comptabilisées en Autres produits d'exploitation pour celles représentatives de remboursements d'assurance.

Reclassement de la dotation aux amortissements des frais d'émission

Conformément aux nouvelles règles de présentation, la dotation aux amortissements des frais d'émission d'emprunt est désormais enregistrée dans le résultat financier (antérieurement, cette dotation était classée en résultat d'exploitation).

### 3-2 Faits caractéristiques

La société a acquis au cours de l'exercice neuf actifs dont les caractéristiques sont détaillées en page 8.

### 3-3 Placements immobiliers

#### Information globale

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

Les rubriques sont :

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

Les natures sont :

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

En Euros	31/12/2025		31/12/2024	
<i>Rubrique / Nature</i>	<i>Valeurs bilantielles</i>	<i>Valeurs estimées</i>	<i>Valeurs bilantielles</i>	<i>Valeurs estimées</i>
<b><i>Droits réels (1)</i></b>				
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
Résidences pour personnes âgées	-	-	-	-
Cliniques	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
<b><i>Concessions (1)</i></b>	-	-	-	-
<b><i>Constructions sur sol d'autrui (1)</i></b>	-	-	-	-
<b><i>Terrains et constructions locatives (1)</i></b>				
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	40 058 677	39 990 000	37 746 122	39 430 000
Locaux d'activité	23 645 594	23 140 000	10 710 450	10 955 000
Commerces	25 839 338	28 170 000	21 636 038	22 770 000
Entrepôts	2 250 000	6 370 000	4 175 000	4 160 000
Résidences pour personnes âgées	-	-	-	-
Cliniques	-	-	-	-
Gros entretiens	- 411 224	-	- 267 947	-
Total	91 382 385	97 670 000	73 999 663	77 315 000
<b><i>Immobilisations en cours (1)</i></b>				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Commerces	139 603	-	129 643	-
Entrepôts	-	-	-	-
Résidences pour personnes âgées	-	-	-	-
Cliniques	-	-	-	-
Total	139 603	-	129 643	-
<b><i>Participations contrôlées (1)</i></b>				
Titres de participation	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>91 521 988</b>	<b>97 670 000</b>	<b>74 129 306</b>	<b>77 315 000</b>

Information détaillée

En Euros

N° Immeuble	Date d'acquisition	Adresse	Surface (en m2)	Nature des locaux	Prix d'acquisition (Valeur bilantielle en N)	Coût des travaux d'aménagement effectués par la société	Année d'inscription de la dépense
<b>Droits réels</b>							
N°1							
<b>Termins et constructions locatives</b>							
N°2	13/10/2020	539 à 543 route de Toulouse et au 4 bis et 6 avenue de la République 33140 VILLENAVE-D'ORNON	1 540	Commerces	4 000 000	61 807	2020
N°3	20/11/2020	168 à 176, 178 à 186, et 188 avenue Saint Vincent de Paul 40100 DAX	208	Bureaux	550 000		2020
N°4	04/12/2020	71-73 Route de Fronton 31140 AUCAMVILLE	808	Commerces	2 062 000		2020
N°5	31/12/2020	210 route départementale 810 64122 URRUGNE	1 260	Commerces	3 200 000		2020
N°6	21/05/2021	Lieu-dit Au chemin de Roucourt, Zone d'aménagement du Raquet 59450 SIN-LE-NOBLE	766	Locaux d'activité	1 140 000		2021
N°7	29/07/2021	32 rue du Grand Morin 77120 COULOMNIERS	727	Commerces	1 004 250	10 980	2021
N°8	31/03/2022	17 Route de Rouen 27300 MENNEVAL	2 489	Commerces	3 000 000		2022
N°9	05/04/2022	6 rue de la Blanchardière 49300 CHOLET	6 700	Locaux d'activité	2 350 000		2022
N°10	28/07/2022	3 rue des Châtaigniers 44190 CLISSON	2 655	Locaux d'activité	1 150 000		2022
N°11	15/09/2022	23 Rue Jacques de la Giraudière 51454 REIMS	1 246	Commerces	1 400 000		2022
N°12	08/09/2022	95 avenue Bollée 72000 LE MANS	358	Locaux d'activité	535 450	200 000	2022
N°13	06/10/2022	61 Avenue de l'Europe 59223 RONCQ	1 205	Bureaux	2 200 000		2022
N°14	12/10/2022	6 rue Gustave Eiffel 49300 CHOLET	4 805	Entrepôts	2 250 000		2022
N°15	30/11/2022	Chemin de Lons 64230 LESCAR	3 467	Commerces	2 352 000	139 643	2024
N°16	02/12/2022	33 rue Bellissen 69340 FRANCHEVILLE	637	Bureaux	1 241 105		2022
N°17	02/12/2022	3 rue du Mail 44700 ORVAULT	4 000	Bureaux	5 250 000		2022
N°18	08/12/2022	15-16-18 rue Léo Lagrange 35131 CHARTRES DE BRETAGNE	376	Bureaux	950 000		2022
N°19	02/02/2023	2 rue Alessandro Volta 44470 CARQUEFOU	2 217	Bureaux	3 350 000		2023
N°20	23/03/2023	19 ZI Les Anseruilles 59136 WAVRIN	2 304	Bureaux	2 269 122		2023
N°21	14/04/2023	39 cours Louis Fargue et 24 rue Jean Hameau 33000 BORDEAUX	400	Locaux d'activité	1 100 000	30 000	2023
N°22	16/05/2023	1 avenue Henri Ollivier 44000 NANTES	305	Commerces	1 420 000		2023
N°23	12/07/2023	2-4 rue DufLOT 59100 ROUBAIX	1 549	Bureaux	2 400 000		2023
N°24	29/08/2023	21 rue Charles Leborgne 76400 FECAMP	1 364	Bureaux	2 190 000		2023
N°25	04/10/2023	Chemin de Gizy 91570 BIEVRES	3 171	Bureaux	4 455 000		2023
N°26	28/12/2023	17 Rue Frédéric Joliot Curie et 26 Rue Paul Langevin 37550 SAINT AVERTIN	3 749	Bureaux	2 300 000		2023
N°27	20/06/2024	Parc tertiaire du Val d'Orson 35770 VERN-SUR-SEICHE	4 449	Bureaux	6 558 000		2024
N°28	27/06/2024	1 Rue du Clos Tellier 76800 SAINT ETIENNE DU ROUVRAY	1 566	Entrepôts	1 925 000		2024
N°29	27/09/2024	11-13-15 Rue du Champ Roman 38400 SAINT-MARTIN-D'HERES	1 993	Commerces	3 125 000		2024
N°30	24/10/2024	10 Rue de l'Atome 67800 BISCHHEIM	2 777	Bureaux	3 700 000		2024
N°31	13/12/2024	714, 736, 810 Rue du Verger 44150 ANCENIS-SAINT-GEREON	3 863	Locaux d'activité	4 205 000		2024
N°32	30/04/2025	30, rue des Landes 86000 POTIERS	1 712	Locaux d'activité	1 580 000		2025
N°33	14/05/2025	Avenue Gautier de La Lauzière Immeuble B8 AIX-EN-PROVENCE	967	Bureaux	1 500 000		2025
N°34	14/05/2025	Avenue Gautier de La Lauzière Immeuble C1 AIX-EN-PROVENCE	951	Bureaux	1 690 000		2025
N°35	18/05/2025	Centre commercial quartier 13031 LA DESTROUSSE	1 700	Commerces	3 073 300		2025
N°36	16/09/2025	2, impasse de la Lande Bourne 44220 COUERON	910	Locaux d'activité	1 000 000		2025
N°37	23/09/2025	427, voie Thomas Edison 73240 SAINT HELENE DU LAC	660	Locaux d'activité	1 020 000		2025
N°38	24/11/2025	72, rue Aristide Briand 76650 PETIT COURONNE	5 703	Locaux d'activité	5 585 594		2025
N°39	29/12/2025	5, rue du maréchal leclerc 35800 DINARD	162	Commerces	1 450 000		2025
N°40	30/12/2025	3-7 avenue de Triel 78540 VERNOUILLET	248	Locaux d'activité	960 000		2025
					91 490 821	442 430	

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

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

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

<i>Tableau de variation des Droits réels, concessions</i>				En Euros
<b>Ventilation par nature- valeur brute</b>	<i>31/12/2024</i>	Acquisitions	Cessions	<i>31/12/2025</i>
Usufruit	-			-
Emphytéose	-			-
Servitudes	-			-
Droits du preneur	-			-
Droits de superficie	-			-
Autres	-			-
Concessions	-			-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-
<b>Ventilation par nature- Amortissements</b>	<i>31/12/2024</i>	Dotations	Reprises	<i>31/12/2025</i>
Usufruit	-	-	-	-
Emphytéose	-			-
Servitudes	-			-
Droits du preneur	-			-
Droits de superficie	-			-
Autres	-			-
Concessions	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-

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

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

<i>Tableau de variation des Immeubles</i>				En Euros
<b>Ventilation par nature- valeur brute</b>	<i>31/12/2024</i>	Acquisitions	Cessions	<i>31/12/2025</i>
Terrains nus	-			-
Terrains et constructions	74 267 610	17 858 894	332 895	91 793 609
Construction sur sol d'autrui	-			-
Immobilisations en cours de construction	129 643	9 960		139 603
Autres	-			-
<b>TOTAL</b>	<b>74 397 253</b>	<b>17 868 854</b>	<b>332 895</b>	<b>91 933 212</b>
<b>Ventilation par nature- Amortissements</b>	<i>31/12/2024</i>	Dotations	Reprises	<i>31/12/2025</i>
Terrains nus	-			-
Terrains et constructions	-			-
Construction sur sol d'autrui	-			-
Immobilisations en cours de construction	-			-
Autres	-			-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ventilation par nature- Provisions</b>	<i>31/12/2024</i>	Dotations	Reprises	<i>31/12/2025</i>
Terrains nus	-			-
Terrains et constructions	-			-
Construction sur sol d'autrui	-			-
Immobilisations en cours de construction	-			-
Autres	-			-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

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

Au 31/12/2025, une provision pour gros entretien a été comptabilisée.

Tableau de variation de la provision pour gros entretiens

En Euros

	31/12/2024	Dotation		Reprise		31/12/2025
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1.1.N	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	267 947		143 277			411 224
Dépenses prévisionnelles sur N+2	-					-
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-					-
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-					-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-		-		-	-
Total	267 947	-	143 277	-	-	411 224

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

Au 31/12/2025, la SCPI Optimale ne détient pas de parts de société.

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

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

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

Tableau de variation des participations contrôlées

En Euros

Immobilisations financières contrôlées	31/12/2024	Acquisitions	Cessions	31/12/2025
Participations contrôlées	-			-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières	-			-
Provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés	-			-
				-
TOTAL	-	-	-	-

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

Tableau de variation des actifs immobiliers :

<i>Tableau de variation des actifs immobilisés</i>				En Euros	
Ventilation par nature- valeur brute	31/12/2024	Acquisitions	Cessions	31/12/2025	
Installations générales, agencements, aménagements divers	-			-	
Matériel de transport	-			-	
Matériel de bureau et matériel informatique	-			-	
Mobilier	-			-	
Autres immobilisations corporelles	-			-	
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-	
Ventilation par nature- Amortissements	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025	
Installations générales, agencements, aménagements divers	-			-	
Matériel de transport	-			-	
Matériel de bureau et matériel informatique	-			-	
Mobilier	-			-	
Autres immobilisations corporelles	-			-	
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-	
Ventilation par nature-Provisions	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025	
Installations générales, agencements, aménagements divers	-			-	
Matériel de transport	-			-	
Matériel de bureau et matériel informatique	-			-	
Mobilier	-			-	
Autres immobilisations corporelles	-			-	
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-	

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

<i>Présentation des principaux éléments constitutifs des immobilisations financières</i>						
<i>A - Valeurs</i>						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	-	-				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-				
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-

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

<i>B - Tableau de variation des provisions sur immobilisations financières</i>				En Euros
	31/12/2024	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2025
Immobilisations financières non contrôlées	-			-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	-			-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-			-
<b>Total</b>	-	-	-	-

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

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

##### Créances

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

<i>Décomposition des créances</i>		En Euros	
<i>Décomposition des postes du bilan</i>	31/12/2025	31/12/2024	
<b>Créances locataires</b>			
Créances locataires	970 817	539 646	
Créances douteuses	24 987	-	
(-) Dépréciation des créances locataires	- 20 823	-	
<b>Total</b>	974 982	539 646	

<i>Evolution des dépréciations</i>	31/12/2024	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2025
Dépréciation des créances locatives	-	20 823		20 823

<i>Décomposition des postes de bilan</i>	31/12/2025	31/12/2024
<b>Autres créances</b>		
Associés	-	-
Etat et autres collectivités	1 703 403	894 990
Produits à recevoir	-	-
Fournisseurs avances et acomptes versés	213 560	229 020
Autres comptes débiteurs	1 373 906	970 956
<b>Autres débiteurs</b>		
Charges constatées d'avance	- 1 415	5 892
<b>Total</b>	3 289 455	2 100 858

##### Autres actifs

- Le solde des comptes bancaires au 31/12/2025 s'élèvent à 923 501 Euros ;

**PASSIFS D'EXPLOITATION**

Provisions pour risques et charges

Néant

Tableau de variation :

<b>Tableau de variation des provisions pour risques et charges</b>				En Euros
<i>Provisions</i>	<i>31/12/2024</i>	<i>Dotation de l'exercice</i>	<i>Reprise de l'exercice</i>	<i>31/12/2025</i>
Provisions pour risques et charges liées aux placements immobiliers	-			-
Provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés	-			-
Autres Provisions pour risques et charges	-			-
<b>Total</b>	-	-	-	-

Dettes

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

<b>Décomposition des dettes</b>	En Euros	
<i>Décomposition des postes au bilan</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
Emprunts	19 170 000	13 650 000
Intérêts courus	42 455	32 416
<b>Total de dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>19 212 455</b>	<b>13 682 416</b>
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	<b>1 268 035</b>	<b>802 518</b>
Locataires créditeurs	43 571	33 652
Fournisseurs et comptes rattachés	1 666 907	1 133 018
Etats et autres collectivités	356 749	201 581
Autres comptes créditeurs	- 171 213	292 397
Charges à payer	-	-
Produits constatés d'avance	3 484	3 212
Dettes diverses	559 049	442 912
<b>Total des autres dettes</b>	<b>2 458 547</b>	<b>2 106 772</b>

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

<b>Détail des emprunts</b>	En Euros			
<i>Ventilation par maturité résiduelle</i>	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables				-
Emprunts « in fine »	6 000 000	11 190 000		17 190 000
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables				-
Emprunts « in fine »	1 980 000			1 980 000
<b>Total</b>	<b>7 980 000</b>	<b>11 190 000</b>	<b>-</b>	<b>19 170 000</b>

<i>Ventilation des emprunts par nature d'actifs</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
Emprunts immobiliers	19 170 000	13 650 000
Intérêts courus	42 455	32 416
Autres emprunts		

Caractéristiques des emprunts à taux fixe :

Etablissement	Capital restant dû	Taux	Échéance
Banque Palatine	3 488 000	4,02%	13/10/2028
Banque ARKEA	5 000 000	4,35%	10/09/2030
Banque ARKEA	702 000	1,50%	10/09/2030
CIC	6 000 000	1,67%	31/12/2026
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	1 200 000	Taux Euribor 3 mois majoré de 170 points	31/12/2026

Charges à répartir sur plusieurs exercices

<i>Valeurs brutes</i>	<i>31/12/2024</i>	Augmentation	Diminution	<i>31/12/2025</i>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	114 306	28 673		142 979
Total	114 306	28 673	-	142 979

<i>Amortissements</i>				
Amortissement des charges à répartir sur plusieurs exercices	57 391	44 029		101 420
Total	57 391	44 029	-	101 420

## 4- Capitaux propres

### Capital et prime d'émission souscrits

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

### Tableau de variation des capitaux propres :

En Euros

	<i>Situation d'ouverture</i>	<i>Distributions</i>	<i>Affectation résultat N-1</i>	<i>Autres mouvements</i>	<i>Situation de clôture</i>
<b>Capital</b>					
Capital souscrit	56 928 847			10 638 590	67 567 437
Capital en cours de souscription	-				-
<b>Primes d'émission et de fusion</b>					
Primes d'émission ou de fusion	19 769 030			3 566 014	23 335 044
Primes d'émission sur frais de constitution	- 3 050			-	3 050
Primes d'émission sur commissions de souscription	- 8 383 250			- 1 438 294	- 9 821 545
Primes d'émission sur frais d'acquisition	- 6 397 667			- 1 179 639	- 7 577 306
Primes d'émission sur reconstitution de Report à nouveau	- 124 418			-	- 124 418
Primes d'émission en cours de souscription	-				-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-				-
<b>Primes liées au capital</b>	-				-
<b>Ecart d'évaluation</b>	-				-
<b>Ecarts de réévaluation</b>					
Ecarts de réévaluation	-				-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-				-
<b>Subventions d'investissement reçues</b>	-				-
<b>Fonds de remboursement</b>					
Fonds de remboursement	-				-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-				-
<b>Ecart sur remboursement de parts</b>	-				-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	-			31 395	31 395
<b>Réserves</b>			544 759		544 759
<b>Résultat de l'exercice précédent</b>	-				-
<b>Report à nouveau</b>	384 843		- 384 843		-
<b>Report à nouveau en attente d'affectation</b>	-				-
<b>Résultat de l'exercice</b>	4 158 439		- 4 158 439	5 193 523	5 193 523
<b>Acompte sur distribution</b>	- 3 998 522	- 5 162 574	3 998 522		- 5 162 574
<b>SOUS-TOTAL</b>	62 334 251	- 5 162 574	- 1	16 748 799	73 920 475
<b>Provisions réglementées</b>					
<b>TOTAL GENERAL</b>	62 334 251	- 5 162 574	- 1	16 748 799	73 920 475

### Affectation du résultat de l'exercice précédent :

Le résultat 2024 pour un montant de 4.158 439 Euros, le report à nouveau de 384 843 Euros ainsi que la prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part d'un montant de 63.022 Euros constitue un bénéfice distribuable de 4.543.281 Euros qui a été affecté à titre de distribution de dividende à hauteur de 3.998.522 Euros et le solde au compte report à nouveau à hauteur de 384.843 Euros.

## 5- Résultat net

### 5-1 Résultat de l'activité immobilière

<i>Résultat de l'activité immobilière</i>		En Euros	
<i>Produits de l'activité immobilière</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>	
Loyers facturés	6 786 932	5 093 569	
Charges et taxes refacturés aux locataires	1 624 053	1 183 082	
Produits annexes	552	438	
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-	
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	
Reprise de provisions pour dépréciation des immobilisations	-	-	
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	
Reprise de provisions sur Participations non contrôlées	-	-	
Reprise sur amortissements Droits Réels	-	-	
Reprise sur amortissements Concessions	-	-	
Reprise sur amortissements Constructions sur sol d'autrui	-	-	
Reprise sur amortissements - autres	-	-	
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan	-	-	
<b>Total des produits de l'activité immobilière</b>	<b>8 411 537</b>	<b>6 276 213</b>	

<i>Charges de l'activité immobilière</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>	
<u>Charges ayant leur contrepartie en produits :</u>			
Charges locatives récupérables	936 632	695 725	
Impôts et taxes récupérables	782 309	469 450	
Gros entretiens	-	-	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	
Dotations aux provisions pour créances douteuses	20 823	24 477	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	143 277	139 807	
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	-	-	
<u>Autres charges immobilières :</u>			
Charges locatives non récupérables	432 310	28 410	
Impôts et taxes non récupérables	-	-	
Commissions et honoraires	-	-	
Autres charges	-	193 791	
<b>Total des charges de l'activité immobilière</b>	<b>2 315 351</b>	<b>1 502 706</b>	

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

## 5-2 Résultat d'exploitation

<i>Résultat d'exploitation</i>		En Euros
<i>Produits d'exploitation</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provision d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	3 143 165
<b>Total des produits d'exploitation</b>	-	3 143 165
<i>Charges d'exploitation</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
Commissions de la société de gestion	-	1 818 742
Commissions de gestion de la société de gestion	635 001	458 791
Charges d'exploitation de la société	228 726	1 552 858
Diverses charges d'exploitation	81 561	45 848
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	44 029	24 425
<b>Total des charges d'exploitation</b>	989 317	3 900 664

### Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2025 des commissions de souscription pour un montant de 1.438.294 euros qui correspondent à 10 % du montant total des souscriptions. Elle a également perçu des commissions de gestion pour un montant de 635 001 Euros qui correspondent à 10% du montant des loyers encaissés

### Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont des honoraires pour 207 073 Euros, des commissions et frais d'émission d'emprunts pour 1 371 Euros.

### 5-3 Résultat Financier

<i>Résultat financier</i>	En Euros	
	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
<i>Produits financiers</i>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	
Produits d'intérêts des comptes courants	-	
Autres produits financiers	86 654	142 432
Reprises de provisions sur charges financières	-	
<b>Total des produits financiers</b>	86 654	142 432
<i>Charges financières</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>Total des charges financières</b>	-	-

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

Les produits financiers correspondent aux intérêts créditeurs versés par la banque.

### 5-4 Résultat Exceptionnel

<i>Résultat exceptionnel</i>	En Euros	
	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
<i>Produits exceptionnels</i>		
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total des produits exceptionnels</b>	-	-
<i>Charges exceptionnelles</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	-	-

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

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

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

Nature de la transaction	Commission de gestion, de souscription et sur revenus financiers
Montant 2025	2 073 295,00 EUR

A noter que les commissions de souscription pour un montant de 1.818.742 Euros sont transférées en prime d'émission.

## 7- Hors bilan

### Informations sur le CAP

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

La SCPI Optimale a consenti à plusieurs garanties (privilège de prêteur de deniers ou hypothèque immobilière) sur les actifs du portefeuille pour la réalisation des emprunts.

- Emprunt Palatine de 3 488 k€. : garanties prises sur les actifs situés à Villenave d'Ornon, Dax et Urrugne,
- Emprunt Palatine de 780 k€ : garanties prises sur l'actif situé à Aucamville,
- Emprunt CIC de 6 000 k€ : garanties prises sur les actifs situés à Sin Le Noble, Coulommiers, Menneval, Cholet Blanchardière, Roncq, Cholet Eiffel et Orvault,
- Emprunt CIC de 2 000 k€ : garanties prises sur les actifs situés à Saint-Martin d'Hères et Bischheim,
- Emprunt Arkéa de 5 000 k€ garanties prises sur les actifs situés à Ancenis, Lescar et Fécamp,
- Emprunt revolving Palatine de 2 000 k€ : garanties prises sur l'actif situé à Bièvres.

## 8- 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 31/12/2025, la provision pour gros entretien s'élève à 411 224 Euros.



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 2025

## 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 2025

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 XIX des statuts, 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 2025, la société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 1 438 294 €.

- **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 2025, la société a comptabilisé une commission de gestion d'un montant de 635 001 € 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 2025.

- **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 2025.

- **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 2025.

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 22/5/2026

DocuSigned by:



2229C4DE26F24D3...

Eve MARTINEAU

Associée

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

## À titre ordinaire

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31/12/2025,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31/12/2025 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 31/12/2025 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 31/12/2025,
- 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,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,
- Constatation de l'expiration des mandats des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant – Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire de la Société,

## A titre extraordinaire

- Modification relative à la société de gestion,
- Modification du siège social de votre SCPI,
- Pouvoirs pour les formalités.

## Projet du texte des Résolutions

### I- A titre Ordinaire

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

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

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

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

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

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos est de : 5 196 993€
- le report à nouveau est de : 544 759€
- constitue un bénéfice distribuable de : 5 741 752€

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de : 5 162 599€

correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,

- au poste « Autres réserves » à hauteur de : 579 153€

#### 4<sup>ème</sup> 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 2026.

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

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le capital effectif de la Société au 31 décembre 2025 à la somme de 67 567 438 € et prend acte qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 10 638 591 €, le capital étant passé de

56 928 840 € à 67 567 438 € au cours de l'exercice écoulé.

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

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

#### 7<sup>ème</sup> résolution : Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale prend acte que le mandat du commissaire aux comptes titulaire, la société Forvis Mazars, et le mandat du commissaire aux comptes suppléant, la société CBA, sont arrivés à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

L'Assemblée Générale décide :

- de ne pas renouveler la société CBA en qualité de commissaire aux comptes suppléant, la Société n'ayant plus d'obligation d'être dotée d'un commissaire aux comptes suppléant ;
- de renouveler la société Forvis Mazars en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

Le Commissaire aux comptes titulaire a fait savoir par avance qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et que rien ne s'opposait à ce renouvellement.

### II- A titre Extraordinaire

#### 8<sup>ème</sup> résolution : Modifications relatives à la société de gestion et au siège social de la Société

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du projet, consistant :

- Premièrement, en l'acquisition par la société de gestion Aestiam de l'intégralité des titres composant le capital de Consultim Asset Management et initialement détenus par Consultim Group Holding ;
- Deuxièmement, en la Transmission Universelle du Patrimoine de Consultim Asset Management au profit d'Aestiam,

Approuve en conséquence, sous la condition suspensive de la réalisation définitive du projet précité :

- *La modification suivante de l'article XV « NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » :*

*« Conformément à l'article L. 214-98 du Code monétaire et financier, la gérance de la Société est assurée par une société de gestion mentionnée à l'article L. 532-9 du Code monétaire et financier, qui doit être agréée par l'AMF.*

*La société Aestiam, société par actions simplifiée, au capital de 400 000 euros, immatriculée sous le numéro 642 037 162 au RCS de Paris et dont le siège social est situé au 90 rue de Miromesnil à PARIS (75008) est désignée comme société de gestion statutaire pour une durée indéterminée (« la Société de Gestion »).*

*Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de dissolution, l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, sa révocation par l'Assemblée Générale Extraordinaire, sa démission ou le retrait de son agrément par l'AMF.*

*Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une société de gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance. Cette nouvelle société de gestion devra être agréée par l'AMF. »*

- *La modification suivante de l'article IV « SIÈGE SOCIAL » :*

*« Le siège social est fixé au 5 rue Cadet – 75009 PARIS.*

*Il pourra être transféré en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe, par simple décision de la Société de Gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence.*

*Le siège des bureaux est fixé par la Société de Gestion. »*

#### **9ème résolution : Pouvoirs pour formalités**

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