

Optimale. ↻



# Rapport extra-financier 2022

# Sommaire ●

- **Editorial**
- **Portefeuille de la SCPI Optimale**
- **Stratégie ISR et convictions**
- **Les critères de notation ESG**
- **Suivi de la performance extra-financière de la SCPI**
- **Engagement des parties prenantes**
- **Top 5 des actifs les plus importants**
- **Top 5 des actifs les mieux notés**
- **Top 5 des actifs les moins bien notés**

# L'éditorial ●

La mission de Consultim Asset Management sur le sujet est claire : offrir des produits d'épargne qui, au-delà du rendement financier, ont un impact positif sur la société et l'environnement.

La spécificité de la SCPI Optimale réside dans notre focus sur les petits actifs immobiliers, mais, petits actifs ne signifient pas petite ambition. Au contraire, nous voyons en chaque actif une opportunité de faire des actions concrètes sur le terrain et sur tout le territoire.

Face à l'évolution du cadre réglementaire, comme le décret tertiaire, notre engagement ESG participera positivement à l'évolution de la valeur des actifs de nos investisseurs. En intégrant ces évolutions, nous nous positionnons sur le long terme, dans un marché qui fera de plus en plus la différence entre les actifs performants d'un point de vue ESG et les autres.

Notre conviction est que les produits d'épargne d'aujourd'hui et de demain doivent conjuguer performance financière et responsabilité sociétale. La SCPI Optimale est le reflet de cette vision.

Au fil des pages de ce premier rapport extra-financier de la SCPI Optimale, vous découvrirez comment nous avons mis en pratique ces principes en 2022.

Nous vous en souhaitons une bonne lecture !

**En décembre 2022, la SCPI Optimale a franchi une étape clé en obtenant le label ISR, soulignant notre engagement envers l'épargne responsable. Nous croyons fermement que la finance peut et doit contribuer à un avenir plus durable et éthique.**



**Thibault Garçonat**

Directeur Général  
Consultim Asset Management

# Le label ISR.

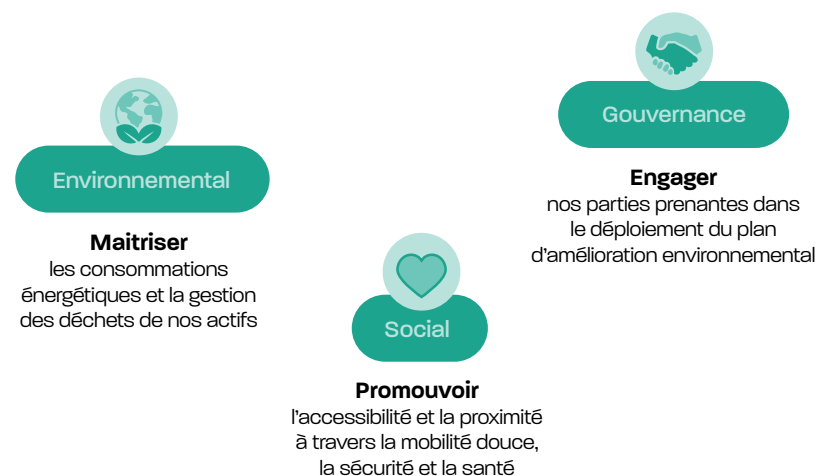
Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière, en intégrant la prise en compte de critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG) dans leurs processus d'investissement et de gestion.

## Une certification externe.

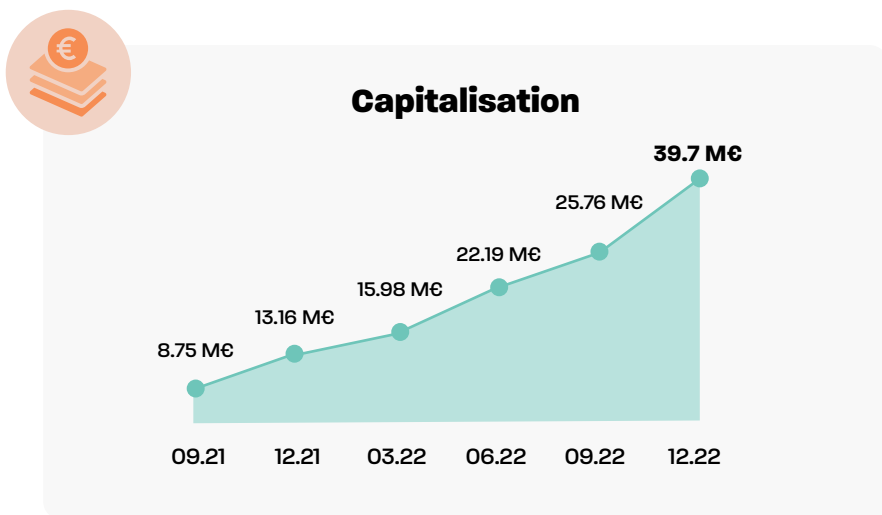
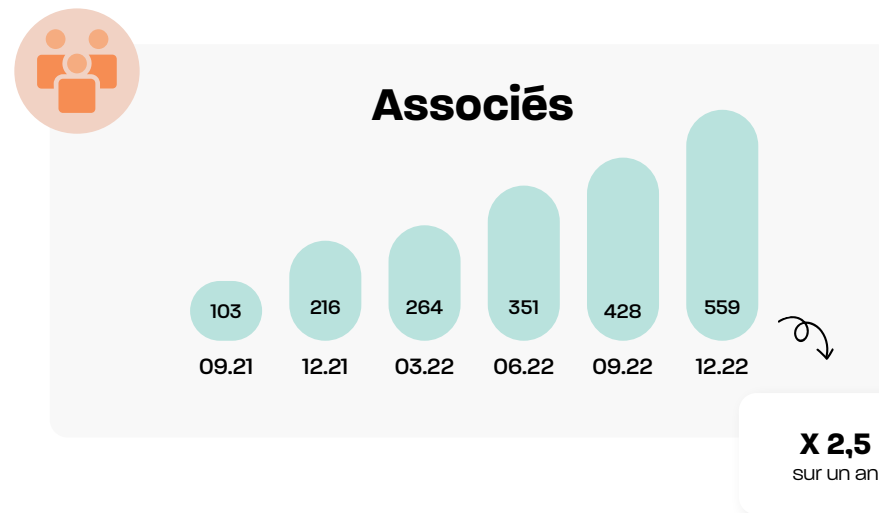
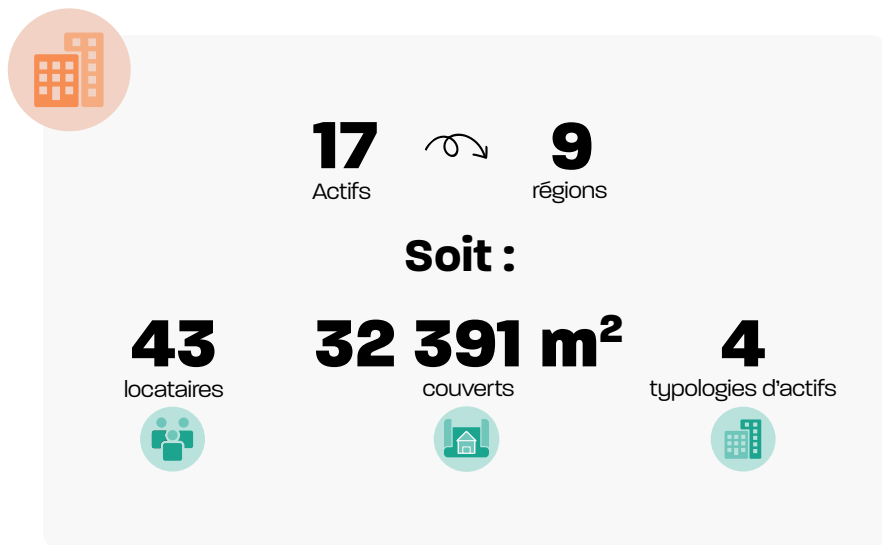
Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable, au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

## Une référence en Europe.

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.



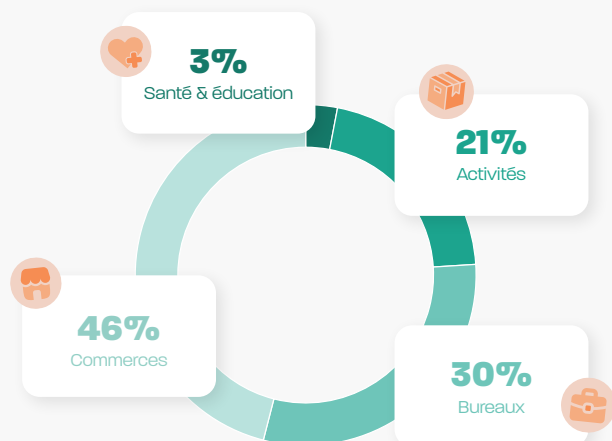
# Patrimoine de la SCPI au 31/12/2022



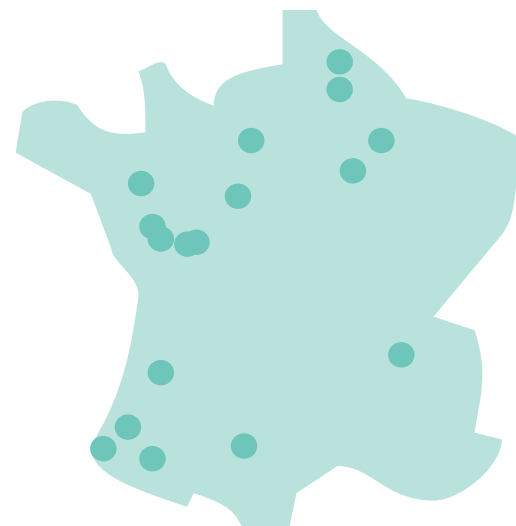
# Patrimoine de la SCPI au 31/12/2022

## Répartition par typologie d'actif

% valeur vénale



## Répartition géographique



● Actifs déjà au patrimoine de la SCPI Optimale

# Stratégie ISR et convictions

La SCPI Optimale a intégré, en plus de ses objectifs de performance financière, des objectifs de performance extra-financier, à sa politique d'investissement et de gestion. Ils sont décrits dans la note d'information de la SCPI Optimale.

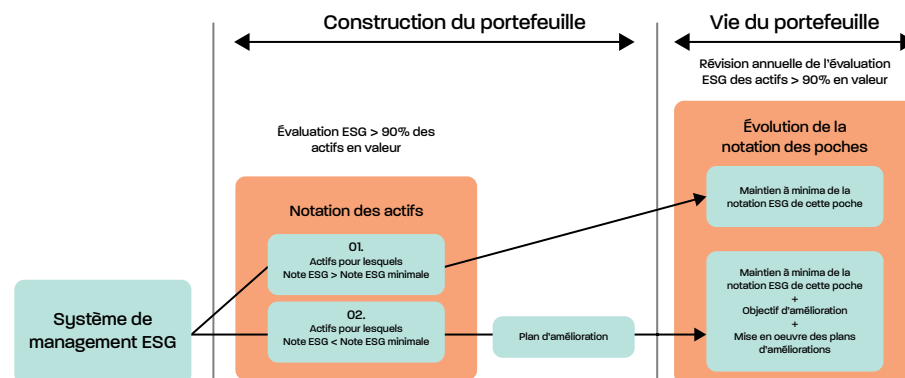
Le volet extra-financier nécessite, pour se conformer au Label ISR :

- Un process continu d'amélioration de la note ESG des actifs du portefeuille,
- Des objectifs extra-financiers sur le plan environnemental, social et de gouvernance.

## Le processus continu d'amélioration de la note ESG des actifs du portefeuille.

L'équipe en charge de l'ISR au sein de CONSULTIM Asset Management s'appuie sur une grille de 59 critères, qui a été réalisée, outre selon les standards du Label ISR et l'ensemble des thématiques, selon nos convictions, et l'impact souhaité sur l'adaptation au changement climatique à travers les investissements de la SCPI Optimale.

Ce process est utilisé pour chaque acquisition réalisée par CONSULTIM Asset Management et couvre la totalité du portefeuille de la SCPI Optimale.



Pour chaque actif, CONSULTIM Asset Management réalise une analyse extra-financière, en parallèle de l'analyse standard du process d'investissement. Cette analyse extra-financière, qui se traduit par la complétude de la grille ESG, permet de déterminer la note ESG de l'actif ciblé.

La note ne peut pas être inférieure, après avoir déterminé un plan d'action d'amélioration de l'actif, à 33/100, qui correspond à la note seuil déterminée pour la SCPI Optimale.

# Les critères ESG

Afin de devenir pleinement acteur d'un immobilier plus durable et résilient, Consultim AM s'engage, pour le compte de la SCPI Optimale, dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) visant l'amélioration des performances environnementales et sociales de l'ensemble de ses actifs tout en assurant une bonne gouvernance du fonds.

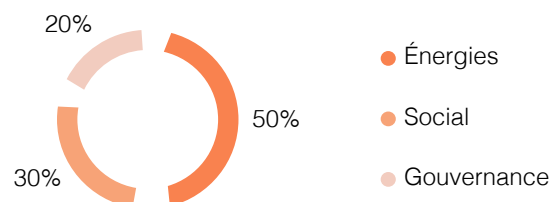
La SCPI Consultim AM s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) visant l'amélioration des performances environnementales et sociales de l'ensemble de ses actifs, à travers la réalisation des objectifs ESG décrits ci-après.



## Objectif environnemental

Pour contribuer à la réduction de l'empreinte environnementale du secteur de l'immobilier tout en favorisant le dynamisme du tissu économique local, la SCPI Optimale contribuera à améliorer la performance énergétique et réduire les émissions de GES des actifs du patrimoine et promouvoir l'économie circulaire et la gestion optimale des déchets.

## Pondération par pilier



## Objectif social

La SCPI Optimale s'engage à suivre et à améliorer des critères propres à leur bien-être tels que la qualité lumineuse, la qualité de l'air intérieur, le développement de la mobilité douce.

De plus, la SCPI Optimale souhaite contribuer au développement territorial au travers notamment de la sélection des locataires et de l'activité de ces derniers contribuant à la diversité et mixité fonctionnelle sur le territoire d'implantation de l'actif ; mais aussi sur la conduite d'opérations culturelles, caritatives au niveau des différents actifs.



## Objectif de gouvernance

Dans le cadre d'une démarche d'immobilier responsable, la SCPI Optimale engage dans sa démarche ESG le locataire exploitant des actifs immobiliers du fonds, à la fois dans une démarche d'amélioration continue en prenant en compte ses attentes et ses besoins, mais aussi en l'impliquant dans une gestion vertueuse contribuant à réduire les incidences négatives sur l'environnement et en prolongeant la pérennité d'usage des actifs.



Chaque pilier et chaque critère fait l'objet d'une pondération, conformément aux exigences du Référentiel du Label ISR Immobilier et de la stratégie d'investissement de la SCPI Optimale.



# Suivi de la performance extra-financière

En fin d'année 2022, la SCPI Optimale a obtenu le Label ISR, qui est le reflet de sa volonté de s'engager dans la transition énergétique et sociale, auprès de ses différentes parties prenantes. Afin de répondre aux exigences du Référentiel du Label ISR, la SCPI Optimale doit être en mesure de suivre la performance extra-financière des actifs de son portefeuille, à travers des indicateurs pour chaque pilier : environnemental, social et de gouvernance.

8 indicateurs sur les 15 indicateurs de la grille de notation extra-financière ont été retenus ; quand cela sera possible, les résultats retenus seront comparés à des benchmarks et baromètres, dont la source principale est celle de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID), disponible sur le site [www.taloen.fr](http://www.taloen.fr)

## Les critères environnementaux

→ 3 indicateurs

01.

**Suivi de la consommation énergétique moyenne du portefeuille en kWhEP/m<sup>2</sup>/an, pondéré en valeur HD des actifs.**

**Taux de couverture 2022 : 65%**  
**Résultat : 83kwhEP/m<sup>2</sup>/an**

Le taux de couverture s'explique par la difficulté à obtenir les relevés de consommation réelles, qui sont utilisées à travers 3 spectres : le suivi de la consommation énergétique pour le Label ISR, les déclarations réglementaires de consommations énergétiques réelles sur le site OPERAT dans le cadre du Décret Tertiaire et pour la réalisation des DPE, qui couvrira à terme, l'ensemble des actifs.

En amont de chaque acquisition, les relevés de consommation devront être transmis, au même titre que la documentation relative à l'actif, et feront l'objet d'une analyse. Nous poursuivrons nos efforts pour obtenir les relevés de consommations des locataires pour lesquels nous ne les avons pas encore obtenu, ou lorsque cela n'est pas possible pour des raisons techniques, nous mettrons en place des solutions alternatives afin d'obtenir les consommations réelles de l'actif.

L'année 2022 étant l'année de référence, le suivi de la performance énergétique sera effectué à compter du prochain rapport extra-financier.

02.

**Suivi des émissions de GES moyennes du portefeuille en Kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an, liées aux consommations énergétiques.**

**Taux de couverture 2022 : 0%**  
**Résultat : non applicable**

Sur l'année 2022, les émissions de GES n'ont pas été remontées. Aussi, lors du prochain rapport extra-financier, les données de consommations énergétiques fiabilisées permettront de réaliser le bilan d'émission de GES en 2022 et en 2023.

03.

**Suivi des émissions de GES moyennes du portefeuille en Kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an, liées aux fluides frigorigènes.**

**Taux de couverture 2022 : 0%**  
**Résultat : non applicable**

Sur l'année 2022, les émissions de GES n'ont pas été remontées. Aussi, lors du prochain rapport extra-financier, les données relatives aux pertes de fluides frigorigènes fiabilisées permettront de réaliser le bilan d'émission de GES en 2022 et en 2023.

# Suivi de la performance extra-financière •

## Les critères sociaux

↳ 3 indicateurs

01.

### Nombre de solutions alternatives à l'autosolisme.

Taux de couverture 2022 : 100%

Résultat : 1,65 en moyenne

On désigne par autosolisme le fait d'être seul à bord de son véhicule. En phase d'acquisition, une attention particulière sera apportée au réseau de transport en commun proche de l'actif ciblé, et si aucune solution n'existe, elles seront créées (mise en place de rack à vélo, d'abri vélo, étude d'installation de recharges pour véhicules électriques), afin d'accompagner les locataires dans la transition énergétique.

02.

### Fréquence de contrôles de la qualité de l'air intérieur.

Taux de couverture 2022 : 100%

Résultat : non applicable

Tous les actifs de la SCPI Optimale ont fait l'objet de deux visites sur place, par l'équipe investissement de la SCPI et un auditeur technique.

Les actifs du portefeuille n'ont pas encore fait l'objet d'un contrôle de qualité de l'air intérieur ; pour autant, des consultations ont été réalisées auprès de deux sociétés afin d'intégrer es contrôles dans le budget pluri-annuel de la SCPI et pouvoir, en fonction des compte-rendus, mettre en place des plans d'amélioration afin d'améliorer le confort des occupants, à ce niveau.

03.

### Pourcentage d'actifs dont l'activité du locataire contribue au développement des territoires.

Taux de couverture 2022 : 100%

Résultat : 45%

Autant qu'elle le peut, la SCPI Optimale cherche des locataires de qualité, et qui contribuent à un impact sur le territoire, que ce soit par leur activité (crèche, organisme de formation, association...), ou leur localisation en terme de dernier kilomètre (commerce de proximité, commerce essentiel,...) Nous nous efforcerons, pour les prochains investissements, de poursuivre dans cette voie, qui est notre raison d'être.

# Suivi de la performance extra-financière

## Les critères de gouvernance

↳ 2 indicateurs

01.

### Nombre de comité verts réalisés

Taux de couverture 2022 : 100%

Résultat : 0%

Avec l'appui des gestionnaires techniques de l'actif, nous réunirons, au moins une fois tous les 3 ans, l'ensemble des locataires de chaque actif, afin de les sensibiliser et les accompagner dans la transition énergétique, en mettant en place des solutions pérennes, lorsque cela sera applicable, qui iront au-delà de la réglementation (Décret tertiaire par exemple).

Nous prévoyons de réaliser les premiers comités verts pour les actifs les plus anciens du patrimoine, pour la fin d'année 2023.

02.

### Nombre d'annexe / clauses environnementales

Taux de couverture 2022 : 100%

Résultat : 0%

L'annexe environnementale, aussi connue sous l'appellation d'«annexe verte» est un document contractuel contenant des clauses destinées à améliorer les performances environnementales de l'immeuble loué.

Il permet de préciser toutes les informations utiles relatives aux consommations énergétiques des locaux loués.

Pour chaque actif, nous nous efforcerons de mettre en place une annexe environnementale lorsque cela sera applicable. 3 annexes environnementales sont actuellement en cours de rédaction.

# Engagement des parties prenantes.

La société Consultim AM, au travers de la SCPI Optimale est engagée pleinement à intégrer les principes du développement durable et la lutte contre le changement climatique au cœur de ses activités de gestion de portefeuille.

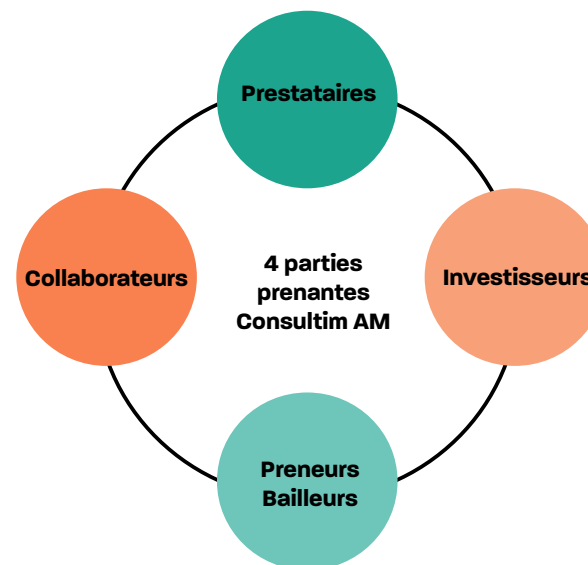
Notre société, au travers du développement de son patrimoine d'actifs immobiliers accompagne les acteurs économiques locaux dans la réalisation de leur activité économique ainsi que les investisseurs et épargnants dans la création d'une épargne rémunérée à court, moyen et long terme.

L'engagement au travers d'interactions durables avec l'ensemble des parties prenantes est au cœur de la stratégie de Consultim AM. Cela se traduit par une écoute, ancrée dans les pratiques de la société de gestion des attentes, de chaque partie en vue d'apporter des réponses concrètes et bâtir un dialogue constructif et tourné sur l'avenir.

L'interaction entre Consultim AM et ses parties prenantes est basé sur la recherche de la satisfaction finale du client (bailleur/preneur, acteurs locaux, investisseur), le dialogue social et l'échange permanent.

Consultim AM souhaite maintenir des relations durables avec l'ensemble de ses parties prenantes. Cela nécessite d'identifier les attentes de chacun, définir les réponses que nous pouvons leur apporter, dialoguer et identifier communément les axes de progrès.

Cette volonté s'inscrit plus largement dans l'ambition de diffuser et partager nos principes et valeurs de développement durable et d'investissement socialement responsable, à l'ensemble des parties prenantes significatives. Aussi, Consultim AM tient à jour une cartographie détaillée de ses quatres principales parties prenantes : Collaborateurs, Investisseurs, Preneurs/bailleurs, Prestataires (entreprises de travaux, cabinet de conseil etc.).



# Performance ESG des 5 actifs les plus importants en valeur.

Nom	Typologie	Note actuelle	Note cible
Orvault	Bureau	19,81	35,43
Villenave d'Ornon	Commerce	22,11	35,02
Menneval	Commerce	22,49	38,88
Urrugne	Commerce	21,64	38,24
Lescar	Commerce	17,11	35,41

# Performance ESG des 5 actifs les plus importants en valeur.

## Bureaux



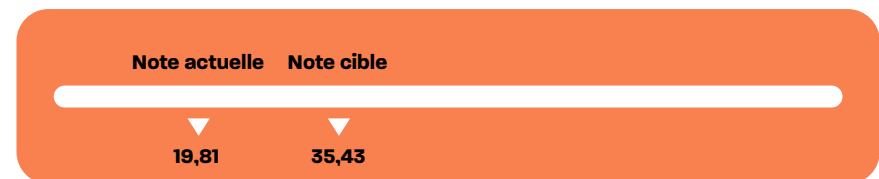
**Date d'acquisition** Décembre 2022  
**Localisation** Orvault (44)  
**Surface** 4 000 m<sup>2</sup>  
**Locataires** SPIE Batignolles, GEOMENSURA & LV COM

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

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

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

## Best-In Progress



## Note actuelle



11,25 /50



8,56 /30



0 /20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Remplacement total de la CVC
- Aménagements en faveur de la biodiversité



### Social

- L'actif bénéficie déjà de solutions à l'autosolisme et d'un atrium apportant une grande ressource de lumière.
- Une réflexion sera menée sur des mesures de qualité de l'air intérieur.



### Gouvernance

- Signature d'annexes environnementales
- Tenue d'un comité vert
- Sensibilisation des locataires aux gestes en faveur des économies d'énergie et d'eau (remise d'un guide de bonnes pratiques et affiches de sensibilisation).

# Performance ESG des 5 actifs les plus importants en valeur.

## Commerce



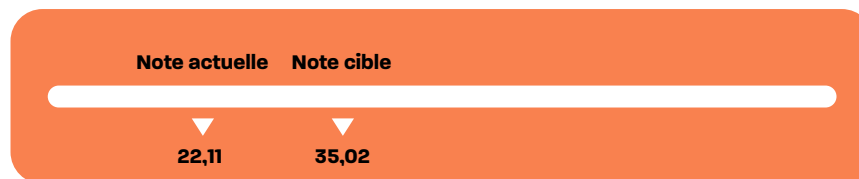
<b>Date d'acquisition</b>	Octobre 2022
<b>Localisation</b>	Villeneuve d'Ornon (33)
<b>Surface</b>	1 540 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	Groupe ALDI

L'actif était exploité par la même enseigne de discount alimentaire depuis de très nombreuses années et a été repris par Aldi fin 2020.

Il est situé sur un vaste tènement foncier indépendant détenu en pleine propriété à l'intérieur de la rocade bordelaise.

Il propose de nombreuses places de stationnement. À l'instar de l'ensemble de l'agglomération bordelaise, le quartier s'est fortement développé et densifié ces dernières années, sous l'impulsion du tramway (arrêt à 250m du point de vente) et de la ZAC Terres Sud qui accueille notamment le nouveau lycée Vaclav Havel.

## Best-In Progress



## Note actuelle



8,78 /50



11,03 /30



2,3 /20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Suivi des consommations énergétiques ainsi que les émissions de gaz à effet de serre qui en découlent
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre qui découlent des fuites de gaz frigorigènes
- Aménagements en faveur de la biodiversité



### Social

- Mise en place de dispositifs en faveur des personnes à mobilité réduite



### Gouvernance

- Signature d'annexes environnementales
- Tenue d'un comité vert

# Performance ESG des 5 actifs les plus importants en valeur.

## Locaux commerciaux



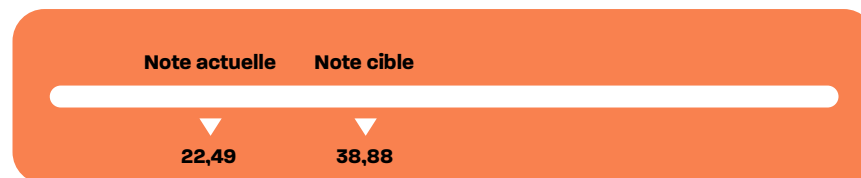
<b>Date d'acquisition</b>	Mars 2022
<b>Localisation</b>	Menneval (27)
<b>Surface</b>	2 489 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	Biocoop, les Éleveurs de la Charentonne, Ixina, Boulangerie Blachère, Espace bien-être

Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage exclusif de commerce d'environ 2 500m<sup>2</sup>, situé à Menneval (27) dans le département de l'Eure en Normandie.

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

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

## Best-In Progress



## Note actuelle



11,02 /50



9,17 /30



2,03 /20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Réfection totale de la toiture avec une étude de solution d'énergie renouvelable.
- Fiabilisation des consommations énergétiques et suivi des émissions de gaz à effet de serre qui en découlent.
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre qui découlent des pertes de fluides frigorigènes



### Social

- Installation d'un rack à vélo



### Gouvernance

- Signature d'annexes environnementales
- Tenue d'un comité vert



# Performance ESG des 5 actifs les plus importants en valeur.

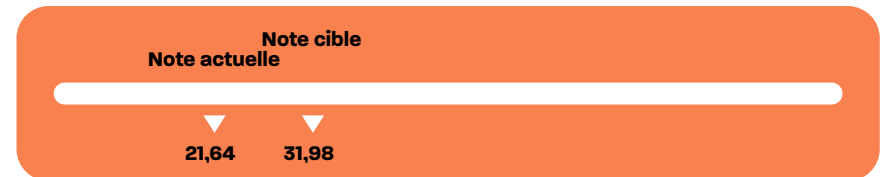
## Commerce



<b>Date d'acquisition</b>	Décembre 2022
<b>Localisation</b>	Urrugne (64)
<b>Surface</b>	1 260 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	Indépendants multiples

L'actif consiste en un ensemble de 5 locaux commerciaux situés à Urrugne, à la sortie immédiate de Saint Jean de Luz, en face d'un supermarché E. LECLERC. Au sein d'un ensemble commercial de proximité, anciennement une concession automobile restructurée en 2013, ils bénéficient d'une très bonne visibilité et d'un stationnement aisé. Les locataires sont une boulangerie (Grave), une épicerie bio (Bio de Luz), un caviste (La Tour des Vins), un opticien (Optic 2000) et une société de vente et de location de matériel médical (Acam).

## Best-In Progress



## Note actuelle



7,3 /50



12,04 /30



2,03 /20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Fiabilisation des consommations énergétiques et suivi des émissions de gaz à effet de serre qui en découlent
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre qui découlent des pertes de fluides frigorigènes
- Aménagements en faveur de la biodiversité



### Gouvernance

- Signature d'annexes environnementales
- Tenue d'un comité vert

# Performance ESG des 5 actifs les plus importants en valeur.

## Commerce



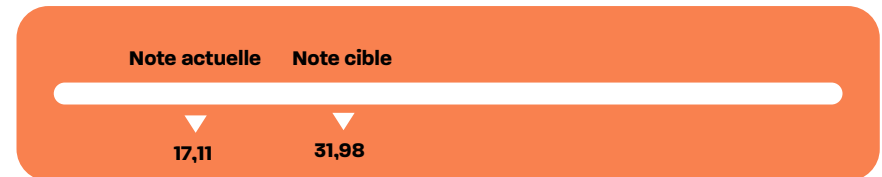
<b>Date d'acquisition</b>	Novembre 2022
<b>Localisation</b>	Lons (64)
<b>Surface</b>	3 467 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	Point Vert

Située à proximité immédiate de Pau, l'acquisition porte sur une jardinerie d'une surface de 3 467 m<sup>2</sup> et louée à 100% à l'enseigne Point Vert dans le cadre d'un bail de 12 ans.

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

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

## Best-In Progress



## Note actuelle



8,96 /50



8,15 /30



0 /20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Installation d'une pompe à chaleur
- Fiabilisation des consommations énergétiques et suivi des émissions de gaz à effet de serre qui en découlent
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre qui découlent des pertes de fluides frigorigènes



### Gouvernance

- Signature d'annexes environnementales
- Tenue d'un comité vert

# Performance ESG des 5 actifs actuellement les mieux notés.

Nom	Typologie	Note actuelle	Note cible
Dax	Bureau	30,65	41,66
Sin le Noble	Bureau	25,93	37,66
Aucamville	Commerce	24,18	38,65
Cholet Blanchardière	Locaux d'activités	22,49	38,33
Menneval	Commerce	22,43	38,88

# Performance ESG des 5 actifs actuellement les mieux notés.

## Bureaux

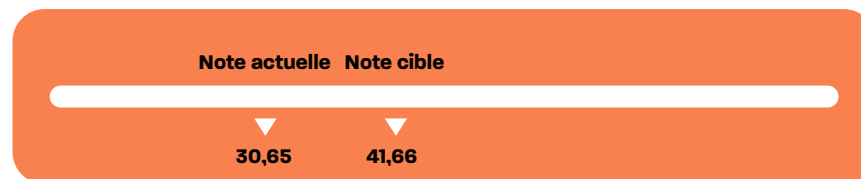


<b>Date d'acquisition</b>	Novembre 2022
<b>Localisation</b>	Dax (40)
<b>Surface</b>	208 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Landes

Le local, disposant de la norme thermique RT2012, se trouve au sein du nouveau quartier d'affaires du Grand Dax, à proximité immédiate de la Gare TGV et de son pôle multimodal, du siège du GRAND DAX et de son Groupement d'Intérêt Public pour accélérer le Développement Économique, PULSEO.

Le local se situe au pied d'un immeuble neuf de logements élevé en R+4, faisant partie d'une vaste opération mixte appelée « Confluences », mêlant logements, bureaux et commerces. Le local est loué à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Landes, dans le cadre d'un bail d'une durée de 9 ans fermes, à destination d'espace d'accueil pour les TPE/PME et de bureaux.

## Best-In Progress



## Note actuelle



14,06 /50



12,79 /30



3,8 /20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Suivi des consommations énergétiques et suivi des émissions de gaz à effet de serre qui en découlent
- Réalisation d'un DPE



### Social

- Conduite d'actions culturelles ou caritatives au sein de l'actif, en relation avec les locataires



### Gouvernance

- Signature d'annexes environnementales
- Tenue d'un comité vert

# Performance ESG des 5 actifs actuellement les mieux notés.

## Bureaux

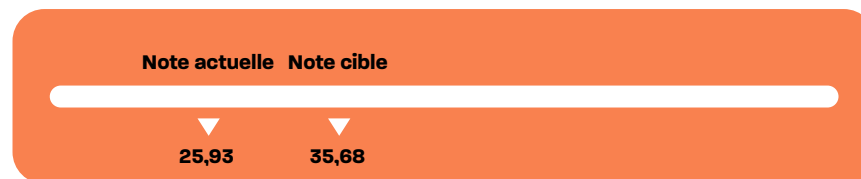


<b>Date d'acquisition</b>	Mai 2021
<b>Localisation</b>	Sin-Le-Noble (59)
<b>Surface</b>	766 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	Kane et Engie Home Services

L'actif est situé au sein de l'Ecopark du Raquet au sud de Douai (agglomération lilloise). L'Ecopark est un écoquartier qui s'étend sur 27 hectares et accueille les petites et moyennes entreprises à vocation tertiaire et artisanale, réparties sur 7 bâtiments, et 390 parkings extérieurs. L'ensemble immobilier est aisément accessible par les voies routières et les transports en commun.

Les locaux sont entièrement loués à des locataires de grande qualité, Engie Home Services et Kané, dans le cadre de baux fermes de 5 ans de WALB, en ce compris une indemnité de départ en cas de départ du locataire Kané dans les 18 mois.

## Best-In Progress



## Note actuelle



15,98 /50



7,65 /30



2,3 /20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Obtention d'un label HQE
- Réalisation d'un DPE



### Gouvernance

- Signature d'annexes environnementales
- Tenue d'un comité vert

# Performance ESG des 5 actifs actuellement les mieux notés.

## Bureaux

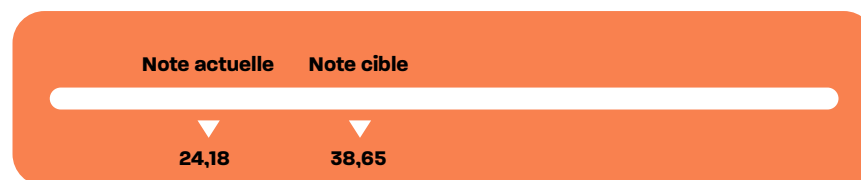


<b>Date d'acquisition</b>	Décembre 2021
<b>Localisation</b>	Aucamville (31)
<b>Surface</b>	808 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	Carrefour city et un local vacant, en cours de signature de bail

Les commerces consistent en deux locaux commerciaux situés à Toulouse Métropole (Aucamville) au pied d'un immeuble de logements neufs, se situant avenue de Fronton, un axe pénétrant à très forte fréquentation en périphérie de Toulouse. La livraison des constructions a eu lieu au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021.

Un des locaux a été pris à bail sous l'enseigne Carrefour City ; l'autre local est vacant et est en cours de relocation. Le site était historiquement occupé par un supermarché SPAR.

## Best-In Progress



## Note actuelle



9,46 /50



12,61 /30



2,1 /20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Suivi des consommations énergétiques et suivi des émissions de gaz à effet de serre qui en découlent
- Suivi des pertes de fluides de gaz frigorigène et suivi des émissions de gaz à effet de serre qui en découlent
- Mise en place de dispositifs complémentaires pour le tri des déchets



### Social

- Mise en place de dispositifs en faveur des personnes à mobilité réduite
- Conduite d'opérations culturelles ou caritatives au sein de l'actif, en relation avec les locataires



### Gouvernance

- Signature d'annexes environnementales
- Sensibilisation des locataires sur les gestes en faveur des économies d'énergie et d'eau (remise d'un guide de bonnes pratiques et affiches de sensibilisation)

# Performance ESG des 5 actifs actuellement les mieux notés

## Local d'activité



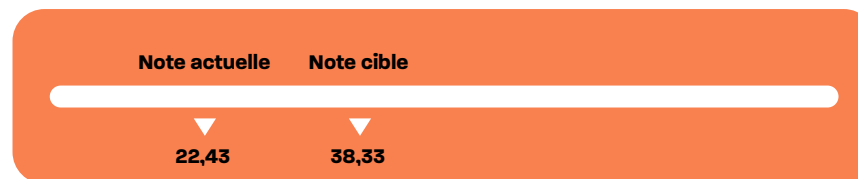
<b>Date d'acquisition</b>	Avril 2021
<b>Localisation</b>	Cholet (49)
<b>Surface</b>	6 700 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	Veolia, Dalkia, Fenwick, Fedex et le Fil d'Ariane

L'actif est un ensemble de locaux d'activité, composé de deux bâtiments pour une surface totale de 6 700m<sup>2</sup> et un foncier important de 14 800 m<sup>2</sup>. Il est localisé à Cholet (49), au sein de la ZI de la Blanchardière.

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

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

## Best-In Progress



## Note actuelle



7,94 /50



12,18 /30



2,3 /20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Réfection totale de la toiture et étude de la mise en place d'une solution d'énergie renouvelable
- Fiabilisation des consommations énergétiques par la mise en place de compteurs divisionnaires pour chaque locataire et suivi des émissions de gaz à effet de serre qui en découlent
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre qui découlent des pertes de fluides frigorigènes
- Réalisation d'un DPE



### Gouvernance

- Signature d'annexes environnementales
- Sensibilisation des locataires sur les gestes en faveur des économies d'énergie et d'eau (remise d'un guide de bonnes pratiques et affiches de sensibilisation)
- Tenue d'un comité vert

# Performance ESG des 5 actifs actuellement les mieux notés

## Locaux commerciaux



<b>Date d'acquisition</b>	Mars 2022
<b>Localisation</b>	Menneval (27)
<b>Surface</b>	2 489 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	Biocoop, les Éleveurs de la Charentonne, Ixina, Boulangerie Blachère, Espace bien-être

Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage exclusif de commerce d'environ 2 500m<sup>2</sup>, situé à Menneval (27) dans le département de l'Eure en Normandie.

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

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

## Best-In Progress



## Note actuelle



11,02 /50



9,17 /30



2,03 /20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Réfection totale de la toiture avec une étude de solution d'énergie renouvelable
- Fiabilisation des consommations énergétiques et suivi des émissions de gaz à effet de serre qui en découlent
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre qui découlent des pertes de fluides frigorigènes



### Social

- Installation d'un rack à vélo



### Gouvernance

- Signature d'annexes environnementales
- Tenue d'un comité vert



# Performance ESG des 5 actifs actuellement les moins bien notés ●

Nom	Typologie	Note actuelle	Note cible
Cholet Eiffel	Locaux d'activité	4,36	26,62
Clisson	Locaux d'activité	9,85	31,48
Roncq	Bureau	11,02	31,09
Le Mans	Santé	11,33	33,67
Francheville	Bureau	13,47	33,89

# Performance ESG des 5 actifs actuellement les moins bien notés.

## Local d'activités



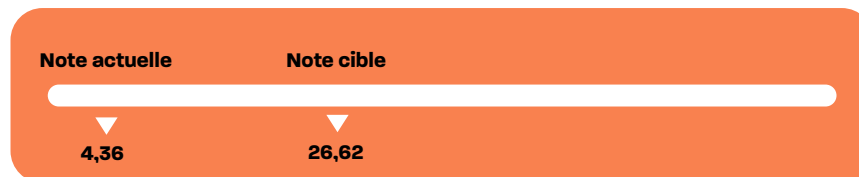
<b>Date d'acquisition</b>	Octobre 2022
<b>Localisation</b>	Cholet (49)
<b>Surface</b>	4 805 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	NSD, OREXAD & SPPF

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

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

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

## Best-In Progress



## Note actuelle



3,21 /50



1,15 /30



0 /20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Mise en place de compteurs divisionnaires
- Fiabilisation des consommations énergétiques et suivi des émissions de gaz à effet de serre qui en découlent
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre qui découlent des pertes de fluides frigorigènes



### Social

- Installation d'un rack à vélo
- Contrôle de la qualité de l'air intérieur
- Système d'alarme visuel incendie



### Gouvernance

- Signature d'annexes environnementales
- Tenue d'un comité vert

# Performance ESG des 5 actifs actuellement les moins bien notés.

## Local d'activités



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

L'actif est un local industriel de 2 655m<sup>2</sup> situé à Clisson (44), au coeur du parc d'activités Tabari.

Il dispose d'un foncier entièrement clos d'environ 5 500 m<sup>2</sup>.

Le local industriel est composé de bureaux climatisés (500m<sup>2</sup>) et de surfaces de stockage (2 100m<sup>2</sup>). Il dispose de parkings extérieurs devant le bâtiment.

## Best-In Progress

Note actuelle

Note cible

4,36

26,62

## Note actuelle



4,54 /50



5,31 /30



0 /20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Fiabilisation des consommations énergétiques et suivi des émissions de gaz à effet de serre qui en découlent
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre qui découlent des pertes de fluides frigorigènes
- Mise en place de bac à déchets ou espaces dédiés dans le local technique de déchets - Plastique/DEEE/Fermentiscible



### Social

- Installation d'un rack à vélo ainsi qu'un abri vélo
- Contrôle de la qualité de l'air intérieur
- Système d'alarme visuel incendie



### Gouvernance

- Signature d'annexes environnementales
- Tenue d'un comité vert

# Performance ESG des 5 actifs actuellement les moins bien notés.

## Bureaux & activités



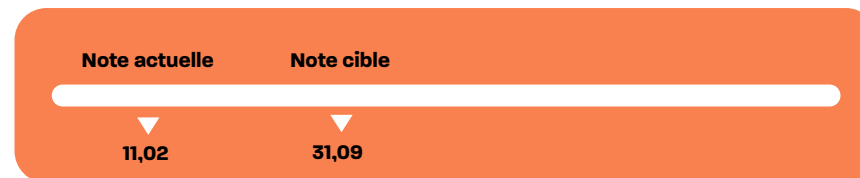
<b>Date d'acquisition</b>	Octobre 2022
<b>Localisation</b>	Roncq (59)
<b>Surface</b>	1 205 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	Enbro & DencoHappel

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

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

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

## Best-In Progress



## Note actuelle



2,99/50



7,48 /30



0,55 /20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Obtenir les relevés de consommation pour fiabilisation des consommations énergétiques et suivi des émissions de gaz à effet de serre qui en découlent
- Mise en place de dispositifs de diminution des consommations énergétiques : remplacement des tubes néons par des LED
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre qui découlent des pertes de fluides frigorigènes



### Social

- Contrôle de la qualité de l'air intérieur
- Dispositif en faveur des personnes en situation de handicap (système d'alarme incendie visuel, plans d'évacuation en braille, boutons d'ascenseurs en braille)



### Gouvernance

- Signature d'annexes environnementales
- Tenue d'un comité vert

# Performance ESG des 5 actifs actuellement les moins bien notés.

## Crèche



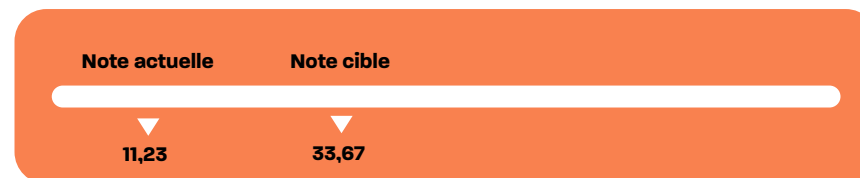
<b>Date d'acquisition</b>	Septembre 2022
<b>Localisation</b>	Le Mans (72)
<b>Surface</b>	358 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	Kid's Paradis (Kangourou Kids)

Acquisition d'une crèche de 358 m<sup>2</sup> situé au rez-de-chaussé d'un ensemble immobilier à usage principal d'habitation. Le bien dispose d'une bonne localisation dans le centre-ville du Mans.

Par ailleurs, la SCPI Optimale va financer des travaux réalisés par le locataire pour réunir trois lots de copropriété, dans l'objectif de la création et de l'extension d'une micro-crèche existante en crèche multi-accueil.

Toutes les autorisations ont été obtenues (urbanisme, CAF, PMI, copropriété).

## Best-In Progress



## Note actuelle



4,18/50



4,93-5 /30



2,1 /20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Amélioration de la performance énergétique de l'actif : pose de fenêtre en double vitrage et ouvrant en aluminium en rupture thermique
- Mise en place de dispositifs de diminution des consommations énergétiques
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre qui découlent des pertes de fluides frigorigènes



### Social

- Contrôle de la qualité de l'air intérieur
- Dispositif en faveur des personnes en situation de handicap (système d'alarme incendie visuel, plans d'évacuation en braille)
- Conduite d'opérations culturelles ou caritatives au sein de l'actif



### Gouvernance

- Signature d'annexes environnementales
- Tenue d'un comité vert

# Performance ESG des 5 actifs actuellement les moins bien notés.

## Bureaux & Crèche



**Date d'acquisition** Décembre 2022  
**Localisation** Francheville (69)  
**Surface** 637 m<sup>2</sup>  
**Locataires** Wikeo, Optisantis, AREM, Crèches de demain

Acquisition d'un immeuble mixte de bureaux & crèche de 637 m<sup>2</sup>. L'ensemble immobilier est actuellement loué à 100% à quatre locataires, celui-ci accueille une crèche et des bureaux.

Le bien dispose d'une bonne localisation à proximité du 5<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon.

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

## Best-In Progress



## Note actuelle



6,31/50



5,26 /30



1,9 /20

## Plan d'amélioration de l'actif



### Environnemental

- Mise en place de dispositifs de diminution des consommations énergétiques : variateur d'intensité lumineuse, détecteurs de présence, détecteurs de luminosité
- Suivi des consommations énergétiques et suivi des émissions de gaz à effet de serre qui en découlent
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre qui découlent des pertes de fluides frigorigènes



### Social

- Contrôle de la qualité de l'air intérieur
- Mise en place de dispositifs en faveur des personnes en situation de handicap
- Mise en place de dispositifs hydroéconomes dans les sanitaires



### Gouvernance

- Signature d'annexes environnementales
- Tenue d'un comité vert

# Lexique ●

## **ESG**

il s'agit des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance, qui vont permettre de déterminer une note pour chaque bien immobilier du patrimoine de la SCPI ; ils sont la base de ce rapport extra-financier.

## **GES**

Gaz à effet de serre

## **Note actuelle**

il s'agit de la note actuelle de chaque bien immobilier du patrimoine de la SCPI, après analyse de l'ensemble de la documentation dont elle dispose

## **Note cible**

il s'agit de la note qui est envisagée après la mise en place du plan d'amélioration, déterminé lors de l'entrée dans le patrimoine de la SCPI, pour chaque bien immobilier.

## **Note seuil**

il s'agit de la note minimale devant être atteinte pour chaque actif, ou alors une progression de 20 points, par rapport à la note actuelle, sur une durée de 3 ans.

## **Décret tertiaire**

Le Dispositif Eco Efficacité Tertiaire (DEET) également appelé « décret tertiaire », impose une réduction des consommations énergétiques progressive pour les bâtiments tertiaires. Cette nouvelle réglementation vise à économiser 60% d'énergie finale dans ces bâtiments à l'horizon 2050. (réduire de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040 et 60% d'ici 2050).

# Optimale.

Proximité

Pérennité

Sélectivité

Responsabilité



Suivez toute l'actualité !

