

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

## L'ÉDITO

Cher(e)s associé(e)s,

**Un second trimestre 2022 qui marque une accélération des souscriptions, avec une collecte qui s'élève à plus du double de celle réalisée lors du trimestre précédent !**

Nous tenons ainsi à remercier les désormais 351 associés de la SCPI pour leur confiance, preuve supplémentaire de la pertinence de la stratégie d'investissement déployée par l'équipe de gestion. La résilience du portefeuille s'est encore renforcée par l'arrivée de nouveaux locataires, désormais au nombre de 24. Qui plus est, le montant des loyers encaissés au cours du trimestre écoulé a progressé de 50% par rapport au trimestre précédent, conséquence des dernières acquisitions réalisées avec des rendements particulièrement performants.

**La SCPI Optimale s'est préparée et dispose d'atouts indéniables pour naviguer dans un environnement chahuté d'augmentation rapide des taux d'intérêt et de l'inflation.**

Comme nous vous l'avons déjà évoqué, notre objectif est de baisser progressivement le taux d'endettement moyen de la SCPI Optimale pour le ramener à moyen terme entre 20 et 30% (contre 37% actuellement). Concrètement, les prochaines acquisitions seront réalisées avec un recours moindre au financement bancaire, ce qui fera progressivement baisser l'endettement de la SCPI. Pour réaliser ces futures acquisitions, nous avons une capacité de tirage de 3 M€ sur le financement mis en place début 2022, dans des conditions avantageuses avec un taux fixe de 1,7%.

La dette de la SCPI est majoritairement composée d'emprunts à taux fixe, dont les maturités sont longues (5 à 6 ans), et ne représente en volume que l'équivalent d'un trimestre de collecte. Nous disposons ainsi d'une marge de manœuvre très importante dans ce contexte incertain.

**Une 8<sup>ème</sup> acquisition pour la SCPI, qui matérialise la mise en œuvre de la stratégie de diversification, et bien d'autres à venir...**

Nous avons réalisé au cours du 2<sup>nd</sup> trimestre l'acquisition d'un ensemble de locaux d'activités situé à Cholet (49). Intégralement occupé par 7 locataires parmi lesquels des entreprises de premier plan telles que Véolia, Dalkia, Fenwick ou Fedex, l'actif est implanté au cœur d'une zone d'activités particulièrement dynamique. L'actif a été acquis sur la base d'un rendement net en mains supérieur à 8,3%.

Au-delà de cette belle transaction, plus d'une dizaine d'actifs sont en cours d'acquisition pour un montant total de 25 Millions €, afin d'investir la collecte que nous anticipons dynamique. Ces projets d'investissement ont été négociés avec un taux de rendement moyen de 7,1%, et concernent l'ensemble des thématiques ciblées : commerces, locaux d'activités, bureaux, santé & éducation.

Je vous souhaite à tous un bel été et vous donne rendez-vous à la rentrée !

**Thibault GARCONNAT, Directeur Général de Consultim Asset Management**

### LES CHIFFRES CLÉS 30/06/22

TAUX DE  
DISTRIBUTION 2021

**5,52 %**

# ASSOCIÉS

**351**

CAPITALISATION

**22,186 M€**

# ACTIFS IMMOBILIERS

**8**

DÉLAI DE JOUISSANCE

**1<sup>ER</sup> JOUR  
DU 4<sup>ÈME</sup> MOIS**



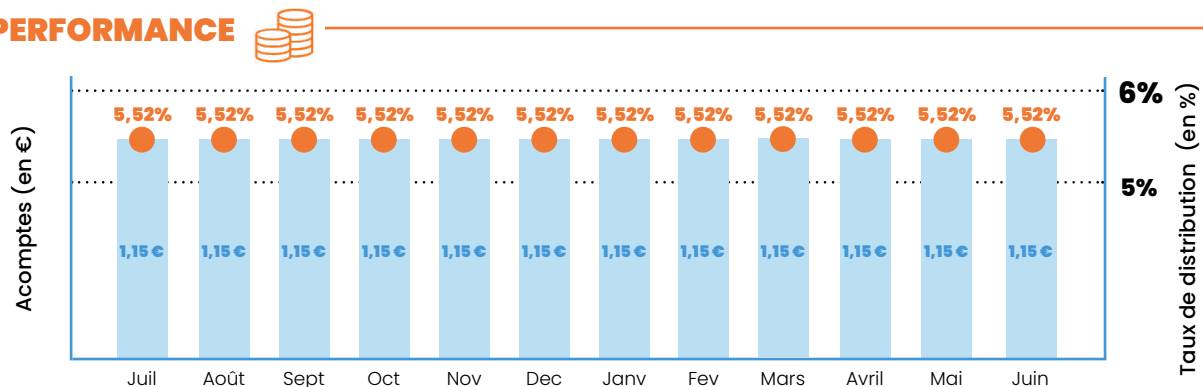
### Plus sur Optimale

Accédez à toutes les  
informations et actualités  
relatives à Optimale sur  
[www.consultim-am.com](http://www.consultim-am.com)

**VOTRE ESPACE EN LIGNE**

# L'ESSENTIEL de votre SCPI

## PERFORMANCE



## VALEURS

PRIX DE SOUSCRIPTION

**250€** / part

VALEUR DE RETRAIT

**225€** / part

VALEUR DE RECONSTITUTION

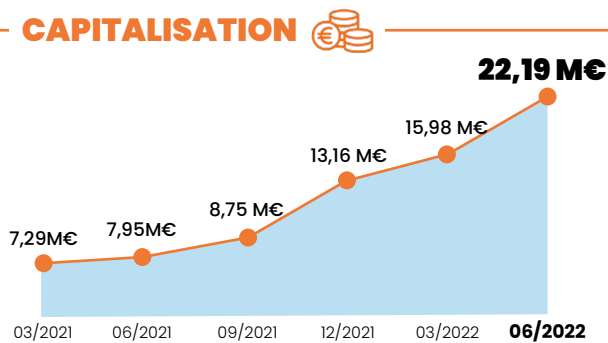
**261€** / part

VALEUR IFI INDICATIVE 2021 \*  
(RÉSIDENTS / NON RÉSIDENTS)

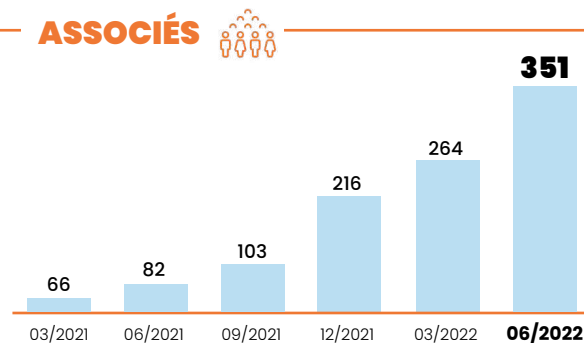
**153,71€** / part

\* La valeur IFI 2021 est donnée à titre indicatif par la société de gestion

## CAPITALISATION



## ASSOCIÉS



## MARCHÉS DES PARTS

	3 <sup>ème</sup> trimestre 2021	4 <sup>ème</sup> trimestre 2021	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>ème</sup> trimestre 2022
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	35 399,37	52 589,88	63 870,96	88 706,88
<b>ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES</b>	3 202,84	21 635,51	11 281,08	24 835,93
<b>RETRAITS</b>	0	4 445	0	0
<b>NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT</b>	0	0	0	0

# PATRIMOINE de votre SCPI

## PATRIMOINE



VOLUME D'INVESTISSEMENT (AEM)

**18,60 M€**

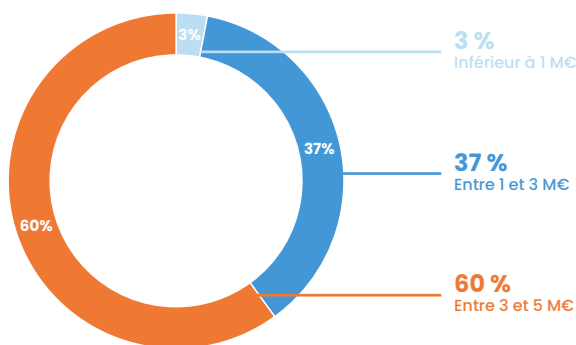
SURFACE TOTALE

**14 573 M<sup>2</sup>**

ACTIFS IMMOBILIERS

**8**

RÉPARTITION PAR TAILLE D'ACTIF  
(% PRIX D'ACQUISITION AEM)



## SITUATION LOCATIVE



LOYERS ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

**312 K€**

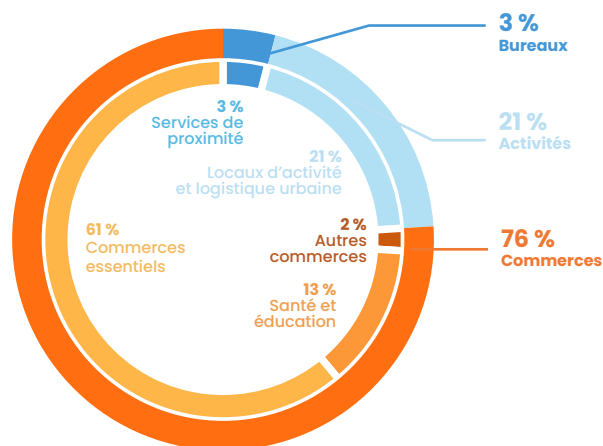
NOMBRE DE  
LOCATAIRES

**24**

TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER (TOF)

**100 %**

RÉPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ  
(% VALEUR VÉNALE)



# DERNIÈRE ACQUISITION de votre SCPI



## Locaux d'activité

Cholet (49)



Vous souhaitez en savoir plus ?

VIDÉO

## LOCAUX D'ACTIVITÉ

L'actif est un ensemble de locaux d'activité, composé de deux bâtiments pour une surface totale de 6.700 m<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 de premier plan, la situation locative est sécurisée par une garantie locative d'une durée de 24 mois. L'actif a bénéficié de récents travaux d'amélioration négociés avec le vendeur.

L'actif dispose d'une excellente localisation, entre l'embranchement de l'autoroute A87 et le centre-ville de Cholet. De plus, il jouit d'une excellente visibilité depuis la rocade.

<b>DATE D'ACQUISITION</b>	05/04/2022
<b>LOCALISATION</b>	Cholet (49)
<b>SURFACE</b>	6 700 m <sup>2</sup>
<b>RENDEMENT</b>	8,30 %
<b>PRINCIPAUX LOCATAIRES</b>	Veolia, Dalkia, Fenwick, Fedex et le Fil d'Ariane

# INFORMATIONS pratiques

## CARACTÉRISTIQUES

**Classification :** SCPI à capital variable

**SCPI :** Classique diversifiée

**Date de création :** 9 juillet 2020

**Visa AMF :** n°20-14 du 21 juillet 2020

**Capital maximum statutaire :** 75 000 000 €

**Durée de détention recommandée :** 10 ans minimum

**Évaluateur immobilier :** BNP Paribas Real Estate Valuation France

**Dépositaire :** Société Générale Securities Services

**Commissaire aux Comptes :** Mazars

## LES PARTS DE SCPI

### Modalités de souscription

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société. Le prix de souscription de la part correspond au montant à verser pour acquérir une part de la SCPI soit 250 € pour une part de la SCPI OPTIMALE :

- Valeur Nominale : 187,50 €
- Prime d'émission : 62,50 €

Le prix de souscription est déterminé par la Société de Gestion, et est conforme aux exigences du règlement général de l'AMF. Il s'entend frais inclus, c'est à dire incluant la commission de souscription acquise à la société de gestion pour couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux.

Un minimum de 6 parts est exigé lors de toute première souscription.

### Délai de mise en jouissance

L'entrée en jouissance des parts est le 1er jour du deuxième mois qui suit l'enregistrement de la souscription par la Société de Gestion pour toute souscription reçue entre le 1er octobre 2021 et le 31 décembre 2021, et le 1er jour du quatrième mois qui suit l'enregistrement de la souscription par la Société de Gestion pour toute souscription reçue après cette date. Il s'agit du délai entre la date d'acquisition des parts et la date à laquelle ces parts donnent droit à dividendes.

### Conditions de retrait

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité que s'il existe en contrepartie une souscription correspondante. Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription, et dans la limite où la clause de variabilité le permet. Dans le cas où il existe une contrepartie, le retrait est effectif par son inscription sur le registre des associés. Le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception de la demande par la Société de Gestion.

Le prix reçu lors d'un retrait de part correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription soit 225 euros.

### Cessions directes

Les cessions de gré à gré et les transmissions par décès ou par suite de liquidation

de communauté, ou encore les donations sont constatées selon les formes habituelles. Les conditions de cette cession sont libres, sous réserve d'agrément de la Société de Gestion.

## LA FISCALITÉ

OPTIMALE est une société civile de placement immobilier. A ce titre, elle n'est pas passible de l'impôt sur les sociétés. Les investisseurs, en leur qualité d'associé, sont en conséquence personnellement soumis à l'impôt sur la part des résultats sociaux correspondant à leurs droits dans la société (i.e. la quote-part de résultat). Cette quote-part est imposable entre les mains de chaque investisseur à la clôture de l'exercice.

### Déclaration des revenus et valeur IFI

Consultim Asset Management mettra chaque année à disposition de l'ensemble des associés un document détaillant l'ensemble éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale ainsi que la valeur IFI par part.

### Revenus fonciers

Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés dans la rubrique des revenus fonciers pour les porteurs de parts, personnes physiques et soumis aux prélèvements sociaux de 17,2%.

### Revenus financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI sont soumis, pour les personnes physiques, au Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) de 12,8% auquel s'ajoutent des prélèvements sociaux de 17,2% soit une imposition totale de 30%. Les contribuables peuvent, si cela est plus intéressant, opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

### Plus-values de cession de parts

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières. La plus-value calculée est soumise au prélèvement forfaitaire libérateur de 19% augmenté des prélèvements sociaux de 17,2%. La plus-value bénéficie d'un abattement pour durée de détention permettant d'avoir une exonération totale de l'impôt après 22 ans de détention et des prélèvements sociaux après 30 ans.

## RISQUES

Les parts de SCPI sont des supports de placement de long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à ce placement. La société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 10 ans. L'ensemble des risques associés à l'investissement dans des parts de SCPI est décrit dans le document d'informations clés et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Tous les documents réglementaires de souscription doivent être remis préalablement à la souscription et sont disponibles gratuitement sur le site [www.consultim-am.com](http://www.consultim-am.com).

# LEXIQUE

### Capitalisation

Il s'agit du nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

### Taux de distribution

Il s'agit de la division du dividende brut, avant prélèvement libérateur et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

### TOF (taux d'occupation financier)

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Ce taux présente le montant des loyers et indemnités d'occupation effectivement facturés rapporté au montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

### TOP (taux d'occupation physique)

Le taux d'occupation physique est le rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient.

### Prix d'acquisition (AeM)

Il s'agit du prix d'acquisition ou de la valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des frais et droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

### Valeur de réalisation

Elle correspond à la valeur vénale du patrimoine augmentée de la valeur nette des autres actifs et diminuée des dettes. Il s'agit de la valeur nette réelle de la société.

### Valeur de reconstitution

Cette valeur est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine de la société. Cette valeur correspond à la valeur que devrait avoir la part afin que le prix payé soit identique entre les nouveaux souscripteurs et les associés, déjà porteurs de parts.