



# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

## L'ÉDITO

Cher(e)s associé(e)s,

### Face à un contexte économique particulièrement complexe, l'agilité de la SCPI Optimale et la singularité de sa stratégie sont deux atouts déterminants !

Tout d'abord, au regard de l'augmentation galopante des taux d'intérêts, la jeune SCPI Optimale n'a aucune échéance de refinancement avant 2025. De plus, la forte dynamique de collecte nous donne une marge de manœuvre importante pour piloter le niveau d'endettement que nous avons ainsi abaissé de 38,4% à 32,5% en seulement un trimestre !

Nous serions d'ailleurs en mesure de désendetter totalement la SCPI en moins de 6 mois si cela était nécessaire.

Par ailleurs, notre stratégie d'investissement singulière, concentrée sur des actifs de petite taille en régions, nous positionne principalement en concurrence à l'acquisition avec des acteurs locaux. Comme beaucoup d'entre eux sont fragilisés par le resserrement des conditions de crédit et la forte hausse des taux d'intérêt, ce marché offre actuellement de bonnes opportunités d'investissement.

Nous avons ainsi déjà pu répercuter une partie importante de la hausse des taux avec un rendement moyen à l'acquisition qui progresse de 6,5% en 2021 à 7,3% en moyenne en 2022 !

Dans la mesure où les volumes investis au cours de cette année représentent à ce jour la moitié du patrimoine total de la SCPI, nous bénéficions de l'effet relatif d'un patrimoine immobilier en constitution durant une période de hausse des taux de rendement immobilier à l'acquisition.

Nous observons avec une grande attention le marché des grands actifs institutionnels qui subissent le début d'une décompression de leur taux prime. La poursuite de la hausse de ces taux entraînera probablement un ajustement des valorisations afin de tenir compte de l'évolution des taux d'intérêts.

Nous avons donc une confiance totale dans notre stratégie d'investissement diversifiée, sur des actifs régionaux de petite taille ou intermédiaire, qui nous confère actuellement un réel pouvoir de négociation !

### Comme nous l'évoquions le trimestre dernier, le développement de la SCPI Optimale s'accélère tant en termes de collecte que d'acquisitions !

En termes de collecte, les chiffres du troisième trimestre confirment la dynamique constatée lors du dernier trimestre. En effet, la collecte nette à la fin du troisième trimestre, est déjà très supérieure à celle enregistrée sur l'ensemble de l'année 2021 !

Enfin, nous sommes ravis de vous présenter les 3 dernières acquisitions qui accentuent la diversification du patrimoine de la SCPI sur des sujets au cœur des préoccupations immobilières du moment :

- Renforcement de l'exposition aux locaux d'activités ;
- Ouverture de la thématique Santé / Education avec l'acquisition de la première crèche du portefeuille ;
- Diversification avec une nouvelle thématique de locaux commerciaux de loisirs nouvelle génération.

Cette dynamique se poursuivra au 4<sup>ème</sup> trimestre, avec déjà deux acquisitions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> octobre et encore plusieurs prévues d'ici la fin de l'année !

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

### LES CHIFFRES CLÉS 30/09/22

TAUX DE DISTRIBUTION 2021

**5,52 %**

# ASSOCIÉS

**428**

CAPITALISATION

**25,764 M€**

# ACTIFS IMMOBILIERS

**11**

DÉLAI DE JOUISSANCE

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



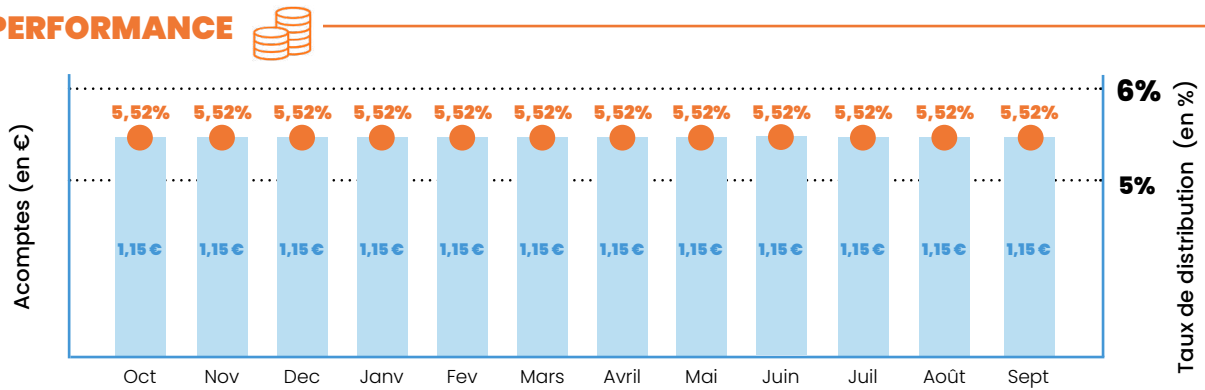
### Plus sur Optimale

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

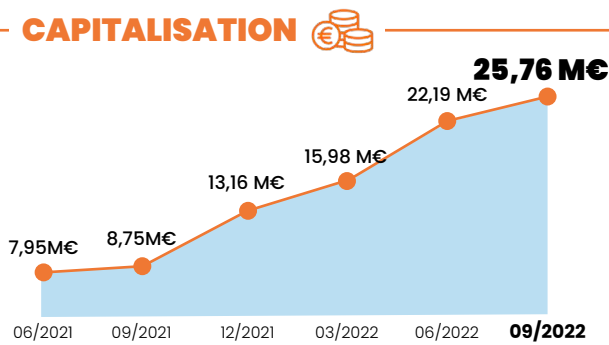
**261€** / part

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

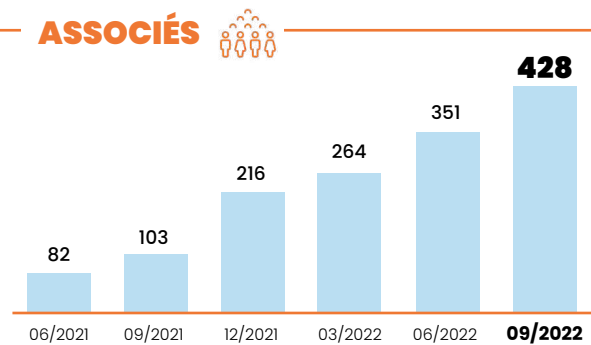
**153,71€** / part

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

## CAPITALISATION



## ASSOCIÉS



## MARCHÉS DES PARTS

	4 <sup>ème</sup> trimestre 2021	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>ème</sup> trimestre 2022	3 <sup>ème</sup> trimestre 2022
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	52 589,88	63 870,96	88 706,88	102 560,48
<b>ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES</b>	21 635,51	11 281,08	24 835,93	13 853,59
<b>RETRAITS</b>	4 445	0	0	4 546
<b>NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT</b>	0	0	0	0

# PATRIMOINE de votre SCPI

## PATRIMOINE



VOLUME D'INVESTISSEMENT (AEM)

**22,16 M€**

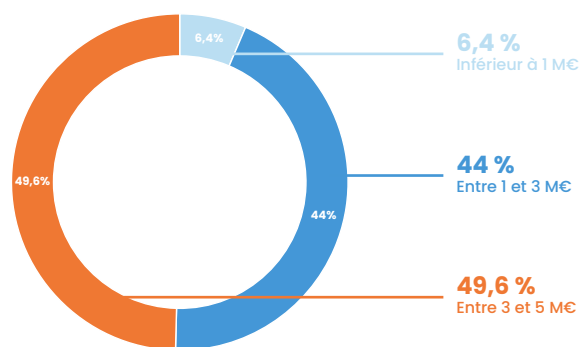
SURFACE TOTALE

**18 786 M<sup>2</sup>**

ACTIFS IMMOBILIERS

**11**

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



## SITUATION LOCATIVE



LOYERS ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

**341 K€**

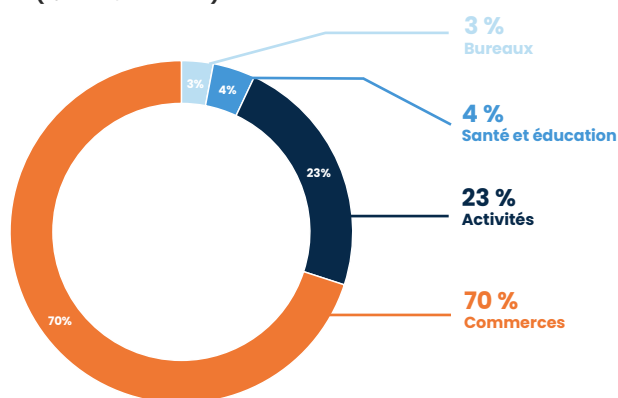
NOMBRE DE  
LOCATAIRES

**27**

TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER (TOF)

**97,44 %**

RÉPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ  
(% VALEUR VÉNALE)



# DERNIÈRES ACQUISITIONS de votre SCPI



## Locaux d'activités

Clisson (44)



Vous souhaitez en savoir plus ?

VIDÉO

## LOCAUX D'ACTIVITÉS

L'actif est un local d'activités de 2.655 m<sup>2</sup> situé à Clisson (44), au cœur du parc d'activités Tabari. Il dispose d'un foncier entièrement clos d'environ 5 500 m<sup>2</sup>.

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

Dans le cadre de la transmission de sa PME d'environ 200 salariés, le gérant désormais retraité, a cédé les murs à la SCPI Optimale et la société d'exploitation à un de ses cadres dirigeants. La société est ainsi devenue locataire des locaux.

<b>DATE D'ACQUISITION</b>	28/07/2022
<b>LOCALISATION</b>	Clisson (44)
<b>SURFACE</b>	6 655 m <sup>2</sup>
<b>RENDEMENT</b>	7,9 %
<b>PRINCIPAUX LOCATAIRES</b>	Climat & Confort Moreau



## Crèche

Le Mans (72)

## CRÈCHE

L'actif est une crèche de 358 m<sup>2</sup> située au rez-de-chaussée 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).

Consultim Asset Management démontre ainsi son savoir-faire en matière de création de valeur immobilière dans une ville de taille intermédiaire.

<b>DATE D'ACQUISITION</b>	08/09/2022
<b>LOCALISATION</b>	Le Mans (72)
<b>SURFACE</b>	358 m <sup>2</sup>
<b>RENDEMENT</b>	7,4 %
<b>PRINCIPAUX LOCATAIRES</b>	Kid's Paradis (Kangourou Kids)

# DERNIÈRES ACQUISITIONS de votre SCPI



**Local commercial**  
Reims (51)

## LOCAL COMMERCIAL

Local commercial de 1 200 m<sup>2</sup> détenu en copropriété au sein d'un retail-park récent (sous garantie décennale) et présentant un taux d'occupation de 100%.

L'actif est localisé au cœur d'une importante zone de chalandise et disposant d'une adresse à Reims (51). Le local est actuellement loué à une salle d'escalade dans le cadre d'un bail de 9 ans ferme.

L'ensemble immobilier bénéficie d'une excellente desserte et d'une bonne visibilité en première couronne de la commune historique de la région Champagne-Ardenne.

<b>DATE D'ACQUISITION</b>	15/09/2022
<b>LOCALISATION</b>	Reims (51)
<b>SURFACE</b>	1 246 m <sup>2</sup>
<b>RENDEMENT</b>	8,3 %
<b>PRINCIPAUX LOCATAIRES</b>	BlockOut



## SUIVEZ TOUTE L'ACTUALITÉ !

La SCPI Optimale poursuit sa croissance avec de nombreuses acquisitions à venir !  
Pour suivre toute l'actualité et rester informé(e) en temps réel,  
rendez-vous sur [notre site](#) et suivez-nous sur [LinkedIn](#).

# 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.