

# Optimale.



# Bulletin d'information

Toute l'info qu'il vous faut, un point c'est tout.

# Le mot de Thibault.

**Un nouveau cap a été franchi pour la SCPI Optimale au dernier trimestre 2022 : l'obtention du label ISR, 6 nouvelles acquisitions pour un volume de 16 M€ et une capitalisation de 40 M€.**

Avec l'obtention du label ISR Immobilier, Consultim Asset Management confirme ainsi sa volonté de prendre en compte l'importance fondamentale de la transition énergétique et écologique dans sa stratégie d'investissement. Nous vous détaillerons un peu plus loin dans ce bulletin quels sont nos engagements concrets en matière d'investissement responsable.

**Une stratégie de conviction qui vise les meilleurs actifs aux meilleurs endroits.**

Vous l'avez compris, ce dernier trimestre a été particulièrement actif sur le front des acquisitions, avec 6 nouveaux actifs, ce qui porte le patrimoine à 17 immeubles. Désormais réparti de manière équilibrée sur 4 classes d'actifs (commerces, locaux d'activité, bureaux et santé/éducation) et implanté dans 9 régions, le patrimoine de la SCPI poursuit sa diversification conformément aux objectifs que nous nous étions fixés.

Ces dernières acquisitions ont été réalisées avec un rendement moyen de 7,3%, ce qui améliore significativement la performance du portefeuille. De plus, ces acquisitions ont été réalisées avec un très faible recours à la dette (moins de 20%) afin de

poursuivre le désendettement d'Optimale engagé au cours des trimestres précédents.

La performance des acquisitions, synchronisée avec le rythme de la collecte, nous permet de maintenir notre niveau de distribution de 5,52%, conforme à nos objectifs de long terme, tout en mettant en place l'ensemble des outils pour maintenir durablement cette performance.

**Une forte dynamique de collecte, qui valide notre gestion raisonnable pour une performance durable.**

Enfin, au-delà de la réduction de l'endettement de la SCPI, nous poursuivons l'alimentation de réserves (Report à Nouveau) et de provisions (Provision pour Gros Entretien) pour la réalisation des travaux nécessaires à l'entretien et la valorisation des actifs.

Avec 14 M€ de souscriptions, la collecte a été particulièrement dynamique au cours du dernier trimestre 2022 ! Nous sommes donc ravis d'accueillir les 150 nouveaux associés qui ont rejoint Optimale.

Bien entendu, cette excellente dynamique se poursuivra en 2023 avec de nombreuses acquisitions en cours à découvrir !



**Thibault Garçonat**

Directeur Général  
Consultim Asset Management



**5.52 %**

Taux de distribution <sup>(1)</sup>

**40 M€**

capitalisation

**17**

actifs immobiliers

**559**

associés

**1<sup>er</sup> jour  
du 4<sup>e</sup> mois**

délai de jouissance



Versement  
**mensuel** des  
dividendes

**Plus.**

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

**Mon espace en ligne**

<sup>(1)</sup> Il s'agit de 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 pour les SCPI à capital variable; le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

# L'actualité

## En décembre 2022, la SCPI Optimale a obtenu le label ISR immobilier !

Créé et soutenu par le ministère de l'Economie et des Finances en 2016, le label ISR est une démarche qui vise à appliquer à l'investissement les principes du développement durable. Ainsi, la société Consultim Asset Management, via la SCPI Optimale, est pleinement engagée à intégrer au cœur de ses activités la lutte contre le changement climatique.

Sur la base de 59 critères ESG, la Société de Gestion évalue pour chaque projet d'investissement étudié, l'adéquation de l'investissement avec sa politique d'investissement et les objectifs ISR qu'elle s'est fixée. Un plan d'amélioration est déterminé actif par actif, pour que l'ensemble du patrimoine réponde aux objectifs fixés par Consultim Asset Management dans un délai de 3 ans.

Au sein de ce plan d'amélioration et d'actions, la Société de Gestion porte une attention particulière sur :

- la diminution des consommations énergétiques,
- les émissions de gaz à effet de serre,
- le suivi et le contrôle de la qualité de l'air dans un souci de santé pour les occupants
- la contribution au développement du territoire local en relation avec les locataires des immeubles.

En savoir plus



## Notre SCPI Optimale compte désormais plus de 500 associés !



Environnemental

### Maitriser

les consommations énergétiques et la gestion des déchets de nos actifs



Gouvernance

### Engager

nos parties prenantes dans le déploiement du plan d'amélioration environnemental



Social

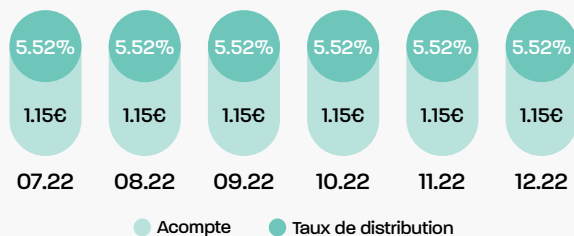
### Promouvoir

l'accessibilité et la proximité à travers la mobilité douce, la sécurité et la santé

# L'essentiel



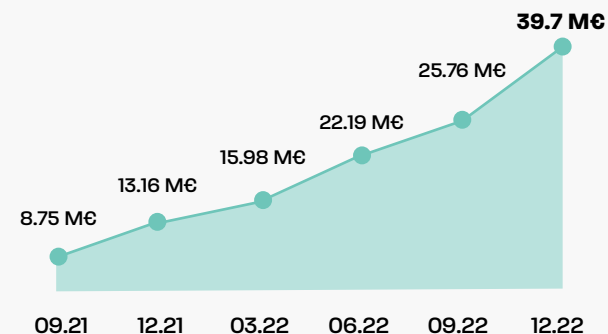
## Distribution



Distribution cible  
entre 5% et 6%



## Capitalisation



## Valeurs

**250€** /part

Prix de souscription

**225€** /part

Valeur de retrait

**261€** /part

Valeur de reconstitution

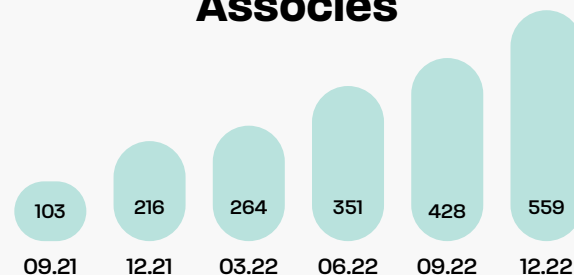
**153,71€** /part

Valeur IFI indicative 2021\*

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



## Associés



**X 2,5**  
sur un an

## Marché des parts

	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	63 870.96	88 706.88	102 560.48	158 778.28
<b>ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES</b>	11 281.08	24 835.93	13 853.59	56 217.80
<b>RETRAITS</b>	0	0	4 546	0
<b>NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT</b>	0	0	0	0

# Patrimoine.



**38.4 M€**

Volume d'investissement (AEM)

**17**

Actifs immobiliers

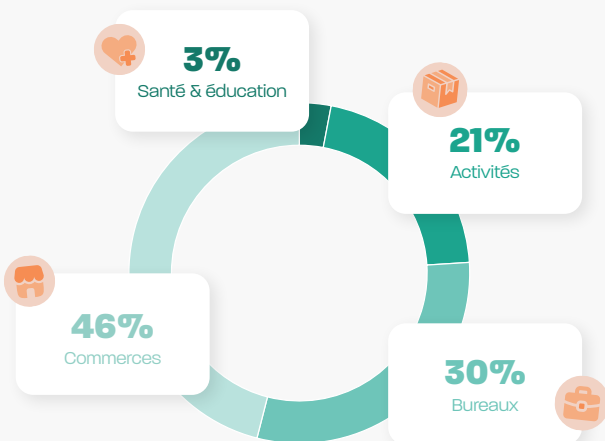
Soit une moyenne  
de **2,2 M€**  
par actif

**27%**

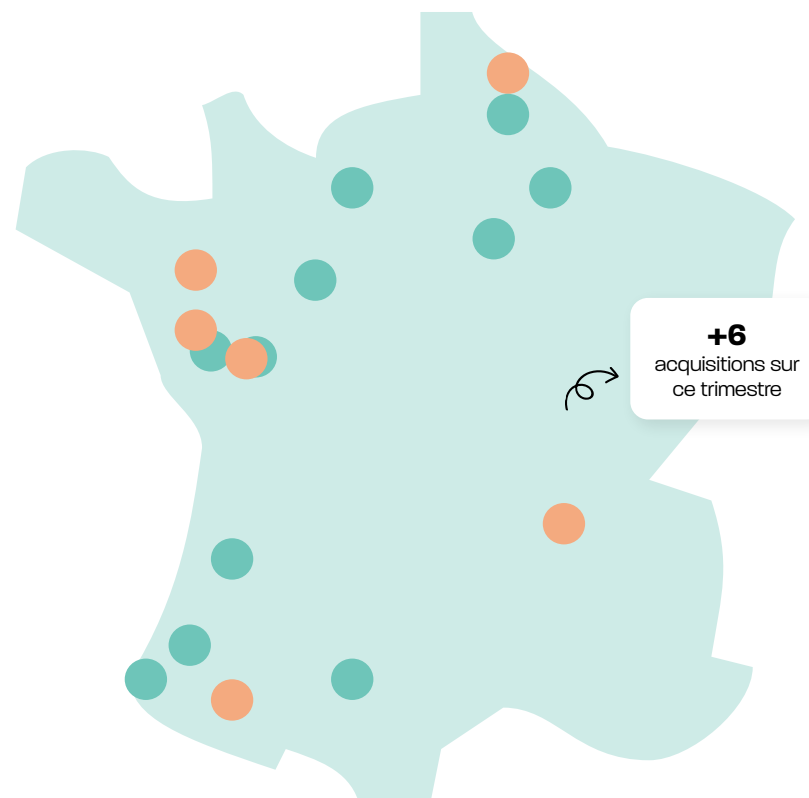
Taux d'endettement

## Répartition par typologie d'actif

% valeur vénale



## Répartition géographique



- Nouvelles acquisitions du trimestre
- Actifs déjà au patrimoine de la SCPI Optimale

# Gestion locative



**529 k€**

Loyers encaissés sur le trimestre

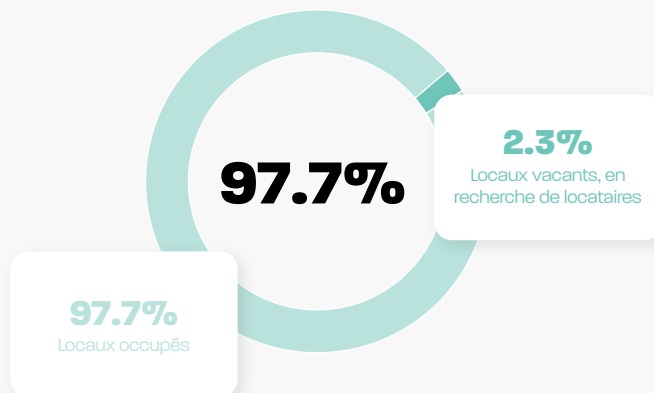
**43**

Locataires

**33 046 M<sup>2</sup>**

Surface totale

**Taux d'occupation  
financier**



## Actualité

Avec l'obtention du label ISR Immobilier fin décembre 2022, l'équipe de gestion immobilière est engagée pour développer les plans d'amélioration. Ils seront mis en œuvre afin que chacun des actifs atteigne les objectifs que nous nous sommes fixés. Naturellement, nous aurons l'occasion de revenir sur les actions entreprises et leur impact ESG, désormais au cœur de notre démarche.

Au cours du dernier trimestre, le montant des loyers encaissés a progressé de 55% par rapport au trimestre précédent ! Qui plus est, le taux d'occupation financier (TOF) de 97,4% constitue un levier de réversion locative intéressant pour faire progresser les loyers ! Nous avons en effet deux locaux actuellement en commercialisation ; l'un à Aucamville, l'autre à Orvault (nouvelle acquisition) sur lesquels plusieurs discussions sont en cours.

**L'objectif d'une performance stable et responsable ne pourrait raisonnablement pas être tenu sur le long terme sans que nous ne mettions en place les ressources pour préparer l'avenir.**

L'entretien et la valorisation du patrimoine, le respect de nos engagements au titre du label ISR et plus largement du décret tertiaire vont inmanquablement nécessiter des investissements. C'est pourquoi nous allons poursuivre l'alimentation de la Provision pour Gros Entretien (PGE), qui représentera plus de 3% des loyers en 2023 afin que la SCPI dispose des moyens d'agir sur le long terme.

# Dernières acquisitions ●

## Bureaux



<b>Date d'acquisition</b>	Décembre 2022
<b>Localisation</b>	Chartre-de-Bretagne (35)
<b>Surface</b>	376 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	Association France Handicap

Pour la dernière acquisition de l'année 2022, la SCPI OPTIMALE a acquis un plateau de bureaux neufs à Chartres-de-Bretagne (35) en Bretagne.

Le programme dispose d'une bonne localisation au sein d'une zone tertiaire identifiée au sud de Rennes.

Le plateau est loué à l'association APF France Handicap dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans et un loyer en phase avec la valeur locative de marché.

## Bureaux



<b>Date d'acquisition</b>	Décembre 2022
<b>Localisation</b>	Orvault (44)
<b>Surface</b>	4 000 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	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.

# Dernières acquisitions •

## Bureaux & crèche



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

Acquisition d'un immeuble mixte 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.

## 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.



# Dernières acquisitions ●

## 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.

## 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.

# Informations

## 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

Les parts portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois qui suit le mois de souscription.

Toute souscription reçue postérieurement à la fin d'un mois sera obligatoirement reportée sur le mois suivant.

### 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 libératoire 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 libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1er janvier de l'année n 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.

# Optimale.

Proximité

Pérennité

Sélectivité

Responsabilité



Suivez toute l'actualité !

