

# Optimale.



# Bulletin d'information

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

# Le mot de Thibault.

## Sur le marché immobilier, la forte hausse des taux d'intérêts crée une nouvelle donne.

La hausse brutale des taux d'intérêt a créé une situation inédite sur le marché. Les premiers effets sont différenciés selon les acteurs, certains ayant été limités dans leurs projets d'investissement. C'est le cas par exemple de ceux qui ont un large recours à la dette ou ceux pour qui l'immobilier ne représente qu'une classe d'actifs parmi d'autres. Pour l'ensemble des acteurs du marché, la hausse des taux se traduit par des négociations difficiles qui résultent de l'inadéquation entre les attentes des vendeurs et celles des acheteurs désormais à la recherche de décotes pour compenser la hausse des taux d'intérêt.

Inévitablement, cela se traduit par une forte diminution des volumes constatée depuis fin 2022 dans un marché immobilier désormais attentiste, qui attend des baisses de prix pour repartir.

Dans ce contexte troublé, les épargnants peuvent légitimement s'inquiéter de la pérennité des valeurs des parts des SCPI voire de la liquidité de leur investissement.

## Les conclusions de nos expertises sont très rassurantes puisqu'elles concluent à une augmentation de la valeur du patrimoine de plus de 5%.

Ce bon résultat illustre la pertinence de notre stratégie d'investissement, prudente et singulière.

Nous sélectionnons avec précision les meilleurs actifs régionaux pour chaque typologie sur laquelle nous intervenons.

De surcroît, la bonne dynamique de collecte se poursuit puisque la SCPI a enregistré plus de 7 M€ de souscriptions lors du premier trimestre. Vous le savez, la collecte - ou plus précisément le rapport entre la collecte et la capitalisation - est particulièrement importante puisqu'elle permet :

- de maintenir une bonne dynamique d'acquisition pour suivre au plus près les conditions de marché ;
- de piloter l'endettement de la SCPI aujourd'hui réduit à 22,6% ;
- d'assurer la liquidité des porteurs de parts en cas de demandes de rachats.

Pour illustrer le propos, la collecte du dernier trimestre représente :

- Environ 20% de la capitalisation de la SCPI à la fin du dernier trimestre ;
- 2,5x la collecte réalisée sur la même période l'année dernière ;
- 75% de la dette bancaire de la SCPI.

Enfin, les investissements suivent la collecte avec 6 M€ investis dans deux actifs acquis au cours du premier trimestre. Vous découvrirez le détail de ces acquisitions plus loin dans le bulletin.



**Thibault Garçonat**

Directeur Général  
Consultim Asset Management



## 5.52 %

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

## 47 M€

capitalisation

## 19

actifs immobiliers

## 653

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 2022, l'inflation en France s'élève à 5,2% contre 1,6% en 2021 selon l'INSEE. Cette rapide augmentation est liée à de nombreux paramètres économiques.

L'inflation a pour conséquence des revalorisations rapides des indices qui servent de référence pour revaloriser les loyers. Ainsi, l'ILC (indice des loyers commerciaux) et l'ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) ont progressé respectivement de 6,3% et 6,5% en un an.

Du point de vue des loyers, l'inflation est une bonne nouvelle puisqu'elle vient rapidement et significativement augmenter les revenus de la SCPI.

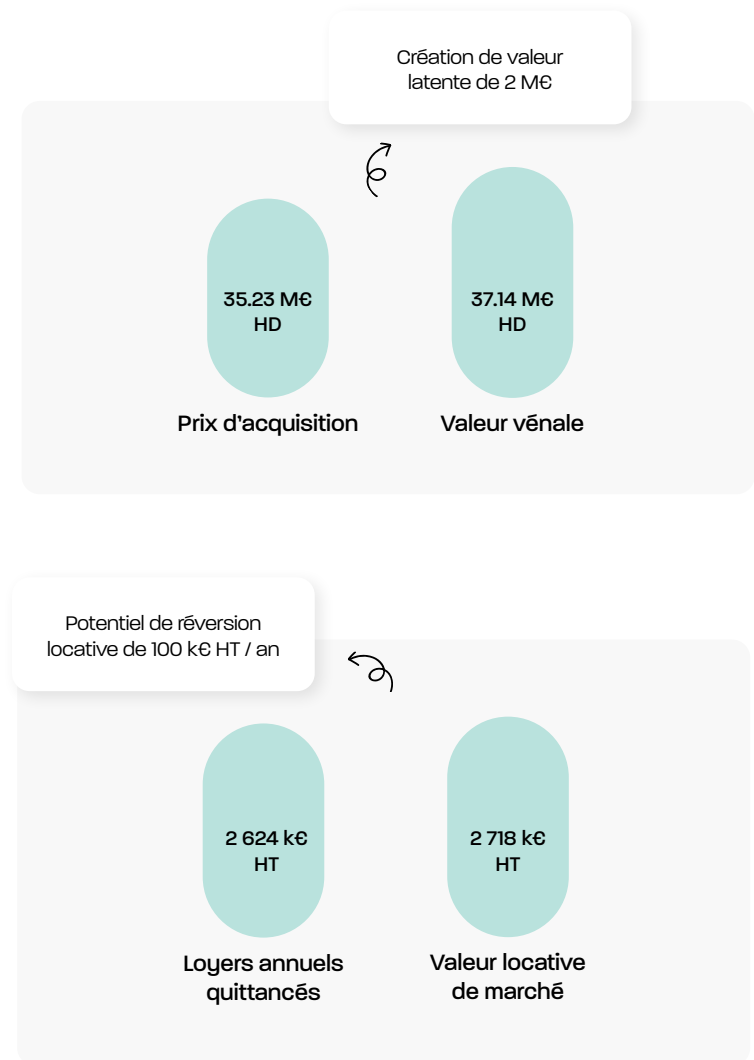
En revanche, l'augmentation des taux d'intérêts crée une pression à la baisse sur la valeur des actifs. Dans un premier temps, le marché réagit avec une forte baisse des volumes (-25% au premier trimestre par rapport à l'année dernière). Une baisse des valeurs est donc à prévoir. Elle a commencé fin 2022 et devrait se poursuivre au cours de l'année 2023.

## Les expertises concluent à une valeur du patrimoine en hausse de 5,4% par rapport à son prix de revient.

Ce bon résultat est bien entendu le fruit du déploiement d'une stratégie adaptée au marché actuel :

- commerces en priorité de biens de grande consommation,
- locaux d'activités au cœur des bassins d'emploi,
- bureaux dans les métropoles régionales
- actifs de santé et d'éducation

Cela illustre également qu'une SCPI en phase d'investissement s'adapte bien à l'évolution du marché. En effet, sur les 17 actifs du patrimoine, 11 ont été acquis en 2022, à la suite de négociations qui intègrent déjà la hausse des taux (taux de rendement à l'acquisition de 7,3% vs 6,5% en 2021).



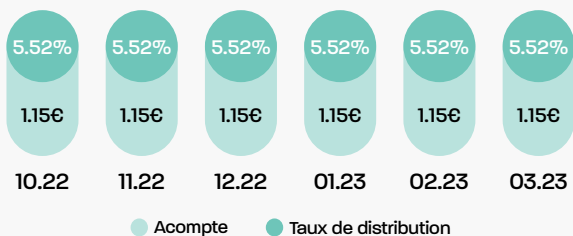
La valorisation du patrimoine a été établie conformément aux obligations de la SCPI et telles que décrites dans la documentation de l'AMF. Les valeurs rendues ne reflètent pas le potentiel des actifs et l'évolution possible de leur valeur dans la durée.

# L'essentiel

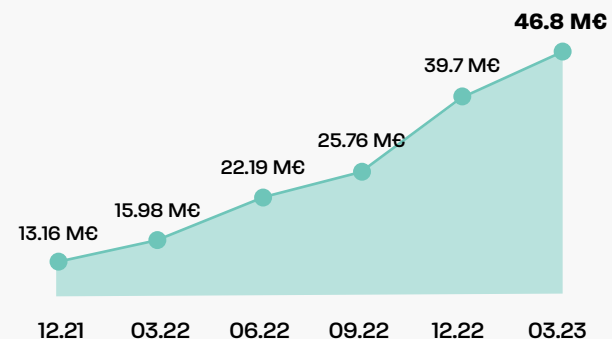


## Distribution

Distribution cible  
entre 5% et 6%



## Capitalisation



## Valeurs

**250€** /part

Prix de souscription

**225€** /part

Valeur de retrait

**261€** /part

Valeur de reconstitution

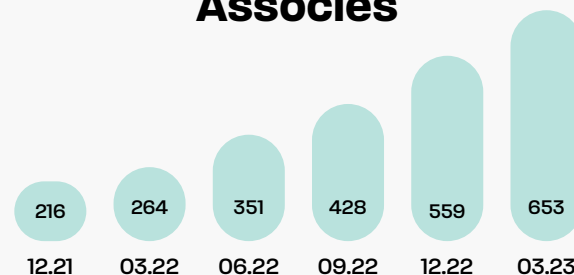
**174,22€** /part

Valeur IFI indicative 2022\*

\* La valeur IFI 2022 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	T1 2023
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	63 870.96	88 706.88	102 560.48	158 778.28	187 031.78
<b>ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES</b>	11 281.08	24 835.93	13 853.59	56 217.80	28 968.74
<b>RETRAITS</b>	0	0	4 546	0	720.52
<b>NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT</b>	0	0	0	0	0

# Patrimoine.



**44.9 M€**

Volume d'investissement (AEM)

**19**

Actifs immobiliers

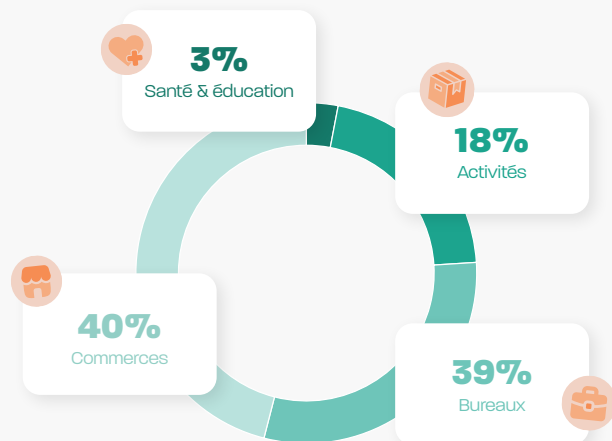
Soit une moyenne de **2,4 M€** par actif

**23%**

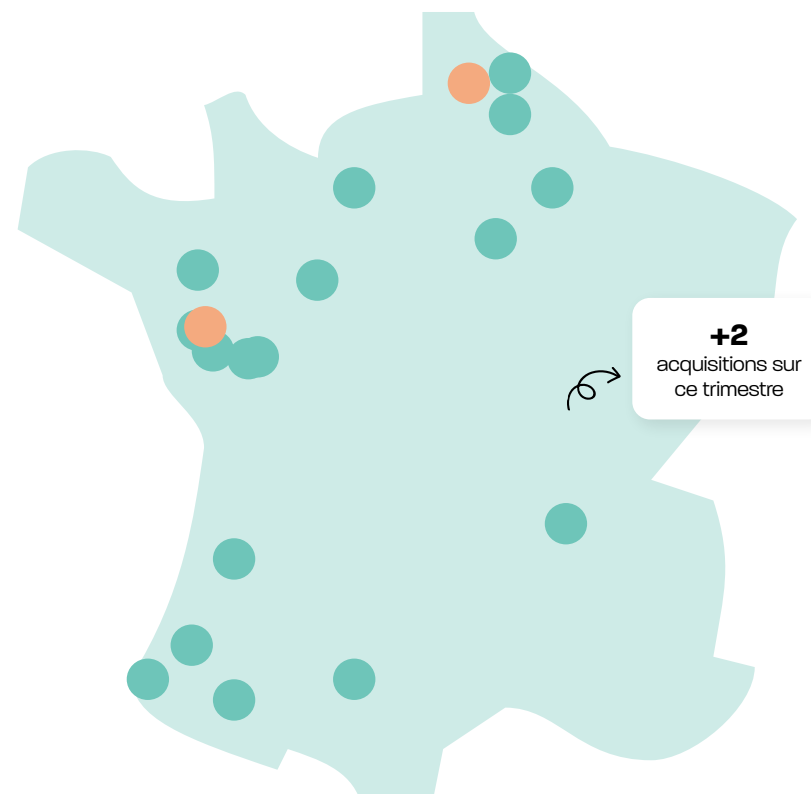
Taux d'endettement

## Répartition par typologie d'actif

% valeur vénale



## Répartition géographique



**+2** acquisitions sur ce trimestre

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

# Gestion locative



## 717 k€

Loyers encaissés sur le trimestre

## 44

Locataires

## 37 718 M<sup>2</sup>

Surface totale

### Taux d'occupation financier

## 96.7%

### 96.7%

Locaux occupés

### 3.3%

Locaux vacants, en  
recherche de locataires



## Actualité

Le patrimoine de la SCPI OPTIMALE, qui compte 19 actifs au 31 mars 2023, représente une surface totale d'environ 38.000 m<sup>2</sup>. Les immeubles sont occupés par 45 locataires dont les loyers cumulés représentent désormais plus de 3 M€ HT en rythme annuel.

A ce jour, deux locaux sont en cours de commercialisation avec des négociations qui sont en cours. Il s'agit d'un local commercial situé dans le centre-ville d'Aucamville (31) d'une surface de 350 m<sup>2</sup> et d'un plateau de bureaux à Orvault (44) d'une surface de 385 m<sup>2</sup>.

**La SCPI OPTIMALE a engagé en 2022 plusieurs opérations de création de valeur sur son patrimoine.**

La première se situe au centre-ville du Mans (72). Il s'agit de l'acquisition de 3 lots en RdC d'un immeuble de logements, qui sont ensuite réunis grâce à un important programme de travaux. Un nouveau bail de 12 ans ferme a été signé le jour de l'acquisition avec un réseau national de crèches. Les travaux se déroulent conformément au budget et au planning et nous aurons l'occasion de revenir sur sa livraison lors du prochain bulletin.

La seconde opération porte sur le local commercial de Villenave, qui est par ailleurs le premier immeuble acquis par la SCPI. Le département Asset Management a en effet mené d'importants travaux de rénovation et de sécurisation de la toiture, ces derniers avaient prévus et budgétisés lors de l'acquisition.

A ce jour, la SCPI OPTIMALE n'a pas reçu de nouveaux congés et aucune relocation n'a ainsi dû être gérée.

! nouveauté ! nouveauté ! nouveauté !

# Dernières acquisitions •

## Bureaux



<b>Date d'acquisition</b>	Février 2023
<b>Localisation</b>	Carquefou (44)
<b>Surface</b>	2 217 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	Cosmepar & Technoalpin

La SCPI Optimale a acquis un ensemble immobilier en pleine propriété dans la commune Carquefou (44).

Situé en plein cœur du Parc de la Fleuriaye, l'actif à usage exclusif de bureaux développe une surface de 2 217 m<sup>2</sup> et dispose de 106 emplacements de stationnement extérieur.

Loué à 100% à deux locataires, la SCPI renforce ainsi son allocation du patrimoine en bureaux.

## Bureaux



<b>Date d'acquisition</b>	Mars 2023
<b>Localisation</b>	Wavrin (59)
<b>Surface</b>	2 304 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	Guy Demarle

La SCPI Optimale a acquis un ensemble immobilier indépendant à usage de bureaux et détenu en pleine propriété au sein de la Métropole Européenne de Lille, dans la commune de Wavrin (59).

L'actif est le siège social historique de la société Guy Demarle, leader de la vente en matériel de cuisine, et a été conclu sous le format d'un sale & lease back comprenant un engagement ferme de 12 années.

L'usine historique du groupe est située en face du bâtiment et le groupe vient d'y réaliser des investissements importants.

# 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** : Mazar

## 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 recommandée avec demande 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 règlementaires 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 !

