

# Optimale.



# Bulletin d'information

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

# Le mot de Thibault.

## L'actualité concernant les marchés immobiliers est riche d'informations qui peuvent être inquiétantes.

Certes la hausse des taux d'intérêt impacte indéniablement les valeurs des actifs, mais n'oublions pas que les SCPI sont avant tout des produits de rendements. Les loyers étant indexés, les SCPI restent un placement résilient en période d'inflation, pour autant que leur patrimoine soit adapté au marché immobilier actuel !

## Dans ce contexte mouvementé, la SCPI Optimale, jeune et en phase de développement, est particulièrement bien positionnée.

Elle dispose en effet d'atouts précieux :

**Un patrimoine immobilier diffus**, composé de petits actifs sélectionnés avec soin. Concentrés sur les demandes actuelles du marché, nous sommes restés à l'écart des grands ensembles immobiliers tertiaires notamment en périphérie parisienne. Nous l'avons vu ces derniers jours, plusieurs fonds spécialistes de ces grands actifs tertiaires ont vu leur valorisation impactée significativement à la baisse.

**Une dynamique de collecte qui donne au gérant la possibilité de s'adapter rapidement à la nouvelle donne du marché** en restant très actif à l'acquisition. Ainsi, la collecte réalisée depuis le 1<sup>er</sup> janvier correspond au tiers de la capitalisation de la SCPI à fin 2022, c'est autant d'acquisitions qui seront réalisées aux conditions actuelles du marché.

**Un capital composé essentiellement d'investisseurs particuliers.** En effet, la structure du capital de la SCPI Optimale est également un de ses atouts : notre schéma de distribution (exclusivement auprès des conseillers en investissement financier) a maintenu un capital très granulaire qui est détenu essentiellement en direct par des investisseurs privés.

Les investisseurs privés sont traditionnellement des investisseurs long terme, contrairement aux investisseurs institutionnels, plus sensibles aux cycles de marché. Ces derniers peuvent avoir tendance à se retirer plus rapidement en créant ainsi des tensions sur la liquidité des SCPI.

**Vous l'avez compris, la SCPI Optimale, qui suit son chemin résolument indépendant et singulier, poursuit son développement avec deux nouvelles acquisitions réalisées au deuxième trimestre.** Il s'agit de deux actifs de centre-ville, situés dans les métropoles régionales de Bordeaux et Nantes, dont les usages sont particulièrement adaptés au marché actuel s'agissant d'une crèche et d'une épicerie responsable, spécialisée dans la lutte contre le gaspillage alimentaire.

**Enfin, nous sommes ravis de vous exposer dans ce bulletin davantage d'informations relatives aux actions ESG entreprises par l'équipe de gestion pour donner suite à l'obtention du label ISR fin 2022.**

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



**Thibault Garçonnet**

Directeur Général  
Consultim Asset Management



## 5.52 %

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

## 51 M€

capitalisation

## 21

actifs immobiliers

## 763

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](https://www.consultim-am.com)

[Mon espace en ligne](#)

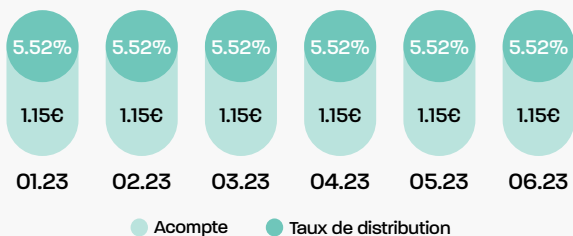
<sup>(1)</sup> Il s'agit de la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</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'essentiel

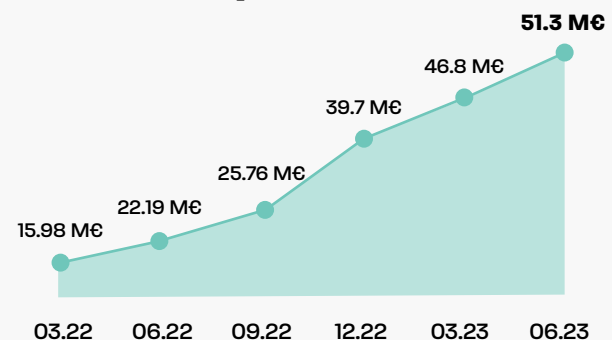


## Distribution

Distribution cible  
entre 5% et 6%



## Capitalisation



## Valeurs

**250€** /part

Prix de souscription

**225€** /part

Valeur de retrait

**261€** /part

Valeur de reconstitution

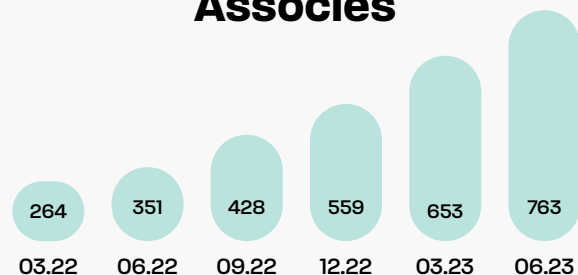
**174,22€** /part

Valeur IFI indicative 2022\*

\* La valeur IFI 2022 est donnée à titre indicatif par la société de gestion.



## Associés



**X 2**  
sur un an

## Marché des parts

	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	88 706.88	102 560.48	158 778.28	187 031.78	203 869.98
<b>ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES</b>	24 835.93	13 853.59	56 217.80	28 968.74	25 728.21
<b>RETRAITS</b>	0	4 546	0	720.52	8 890
<b>NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT</b>	0	0	0	0	0

# Patrimoine.



**47 M€**

Volume d'investissement (AEM)

**21**

Actifs immobiliers



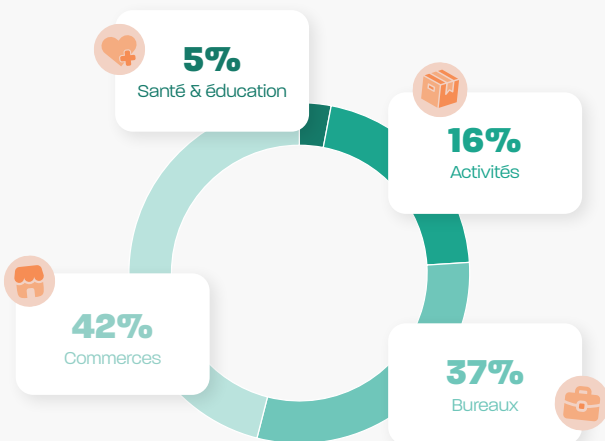
Soit une moyenne  
de **2,2 M€**  
par actif

**21%**

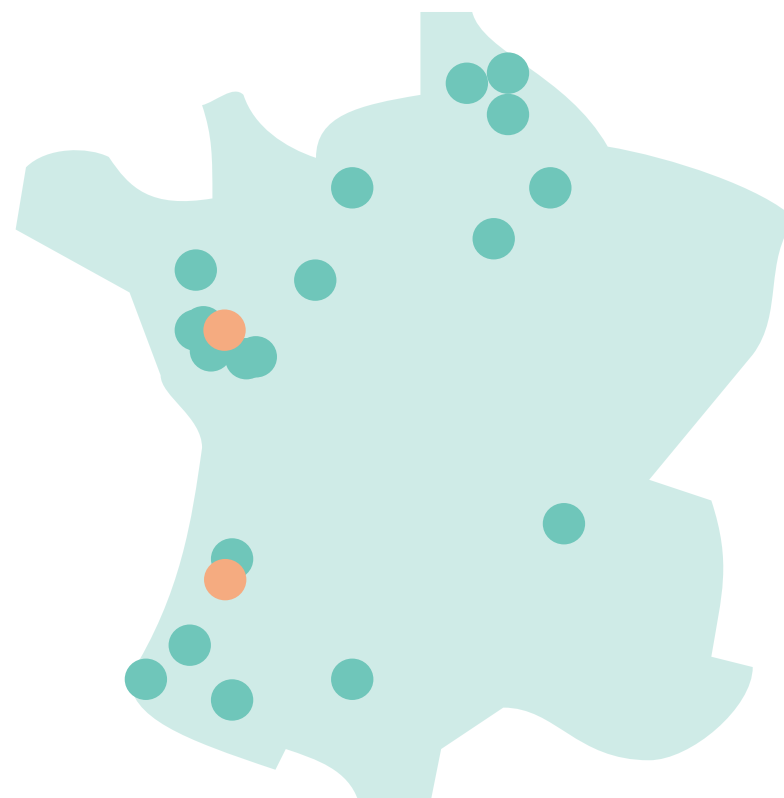
Taux d'endettement

## Répartition par typologie d'actif

% valeur vénale



## Répartition géographique



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

# Gestion locative



## 834 k€

Loyers encaissés sur le trimestre

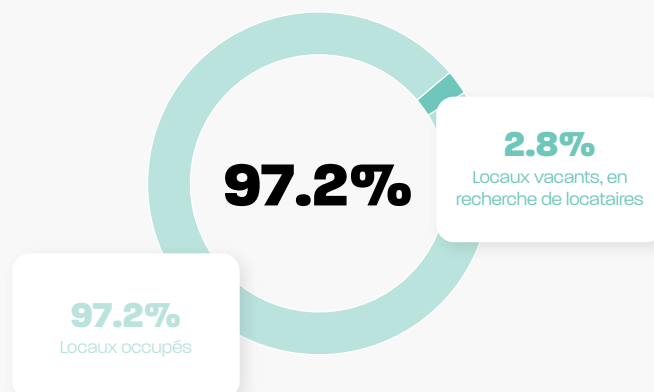
## 46

Locataires

## 38 423 M<sup>2</sup>

Surface totale

### Taux d'occupation financier



## Actualité ISR

Depuis le début de l'année 2023, l'équipe de CONSULTIM ASSET MANAGEMENT est en communication constante avec l'ensemble des locataires de la SCPI Optimale dans le but de récolter l'exhaustivité des données de consommations énergétiques des locaux qu'ils occupent.

Ces informations, essentielles, nous permettront d'effectuer un suivi rigoureux des consommations de chaque actif, conformément à nos engagements. En outre, ces données permettront d'accompagner les occupants, au moyen d'actions de sensibilisation ou encore de travaux d'amélioration qui auront pour principal objectif la réduction des consommations énergétiques.

En parallèle de la communication auprès des occupants des actifs de la SCPI Optimale, un appel d'offres est en cours pour la réalisation des diagnostics de performance énergétique, afin que chaque actif dispose d'un DPE dont la validité est de 3 ans. Ces DPE serviront de référentiel en termes de consommations énergétiques et d'émissions de gaz à effet de serre, sur la base des consommations réelles.

Enfin, des annexes environnementales (appelées également « bail vert »), sont désormais automatiquement intégrées dans chaque nouveau bail ainsi qu'à l'occasion des renouvellements. Ces dernières visent à organiser les échanges de données et à fixer des objectifs en matière de performance énergétique.

**Et pour toujours plus de transparence, dans le cadre du Label ISR, le premier rapport extra-financier a été publié sur le site internet de Consultim AM.**

Vous y retrouverez l'essentiel des informations relatives aux critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance, intégrés à la stratégie d'investissement de votre SCPI Optimale.

[Voir le rapport](#)

# Dernières acquisitions •

## Crèche



<b>Date d'acquisition</b>	Avril 2023
<b>Localisation</b>	Bordeaux (33)
<b>Surface</b>	400 m <sup>2</sup>
<b>Locataire</b>	Babilou

La SCPI Optimale a acquis une crèche implantée au pied d'un ensemble immobilier résidentiel neuf particulièrement performant d'un point de vue environnemental (label Biodiversity). L'actif, constitué d'un volume indépendant au sein de l'ensemble immobilier, est détenu en pleine propriété.

La crèche est louée au 1<sup>er</sup> exploitant de crèches de France, Babilou, avec un bail commercial de 10 ans ferme. Cette dernière acquisition, d'environ 1.2 M€, démontre la stratégie de la SCPI Optimale de continuer à développer ses investissements sur la thématique éducation.

## Commerce



<b>Date d'acquisition</b>	Mai 2023
<b>Localisation</b>	Nantes (44)
<b>Surface</b>	305 m <sup>2</sup>
<b>Locataire</b>	Nous Anti-Gaspi

La SCPI Optimale a acquis un commerce d'angle en pleine propriété, au pied d'un immeuble résidentiel du centre-ville de Nantes. L'enseigne Nous Anti-Gaspi est une épicerie qui lutte contre le gaspillage alimentaire en proposant des produits qui ne répondent pas ou plus aux standards de la grande distribution à prix réduits. L'enseigne, qui dispose d'une trentaine de points de vente a notamment signé un partenariat avec le groupe Carrefour pour écouler des produits écartés par le distributeur.

Cette acquisition d'environ 1.4 M€ s'inscrit dans la stratégie de développement d'Optimale, à savoir le commerce de proximité qui soutient les circuits courts et de l'environnement.

# 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 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'associés, 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 !

