

# Optimale.



3<sup>e</sup> trimestre  
SCPI  
2023

# Bulletin d'information

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

# Le mot de Thibault.

En cette fin d'année mouvementée pour le marché des SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) et dans un marché immobilier clairement chamboulé depuis plusieurs mois, la SCPI Optimale garde le cap.

Bonne nouvelle, la collecte enregistrée par la SCPI Optimale au cours du 3e trimestre 2023 maintient une excellente dynamique ! Cette collecte préserve tout d'abord la liquidité des parts pour ses associés, d'autant plus que les rachats sont quasi-inexistants.

Qui plus est, l'absence de dette à rembourser à court terme permet à l'équipe de gestion de mobiliser cette collecte exclusivement au service des investissements ! L'équipe de gestion est donc pleinement concentrée pour saisir les opportunités offertes par un marché de l'investissement atone et donc exceptionnellement favorable aux acheteurs.

Au cours du dernier trimestre, nous avons réalisé deux acquisitions en France s'inscrivant toujours dans la stratégie d'investissement de la SCPI : un actif à usage de central téléphonique et un ensemble immobilier de bureaux.

Le bureau ? parlons-en ! Certes, les prix de cette classe d'actif baissent après les excès de ces dernières années. Certes, certaines zones sont en situation de suroffre, en particulier dans la région francilienne. Certes, certains actifs obsolètes vont nécessiter de lourds investissements pour répondre au défi actuel de la transition énergétique.

Et en même temps, tout comme le commerce n'a pas succombé à la crise sanitaire, le bureau finira à n'en point douter par retrouver un nouvel équilibre. Pendant ce temps-là, la SCPI Optimale, aura saisi d'excellentes opportunités sur un marché à qui les investisseurs tournent actuellement le dos, fidèle à l'adage : « Investir au son du canon, vendre au son du clairon ».

Les acquisitions réalisées dans d'excellentes conditions en 2023 permettent d'une part de contrebalancer la baisse actuelle du marché et d'autre part elles alimenteront durablement la SCPI en termes de revenu potentiel.

Ces conditions d'investissement combinées à l'indexation des loyers nous permettent de revoir significativement à la hausse notre objectif de distribution pour 2023. **Nous avons déjà augmenté le montant des acomptes sur dividende depuis le mois d'août et prévoyons un taux de distribution au titre de 2023 supérieur à 5,7%.**

A suivre donc...

Bonne lecture !



**Thibault Garçonat**

Directeur Général  
Consultim Asset Management



**5.52 %**

Taux de distribution 2022<sup>(1)</sup>

**56 M€**

capitalisation

**23**

actifs immobiliers

**842**

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**

(1) 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.

# L'essentiel.

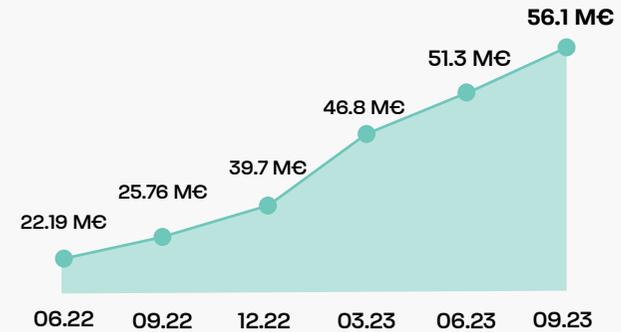


## Distribution

Distribution cible  
entre 5 % et 6 %



## Capitalisation



## Valeurs au 31.12.2022

**250€** /part  
Prix de souscription

**225€** /part  
Valeur de retrait

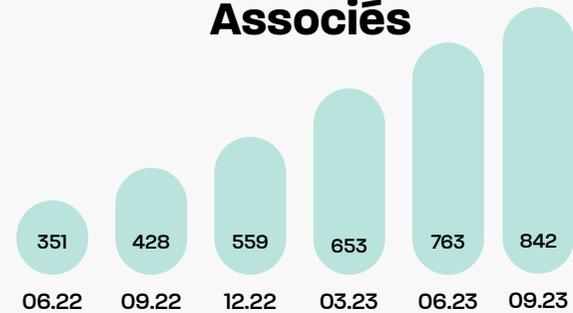
**261€** /part  
Valeur de reconstitution

**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	T3 2023
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	88 706.88	102 560.48	158 778.28	187 031.78	203 869.98	224 372.30
<b>ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES</b>	24 835.93	13 853.59	56 217.80	28 253.50	16 838.21	20 502.32
<b>RETRAITS</b>	0	4 546	0	720.52	8 890	67
<b>NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT</b>	0	0	0	0	0	0

# Patrimoine.



**52 M€**

Volume d'investissement  
(AEM)

**23**

Actifs immobiliers

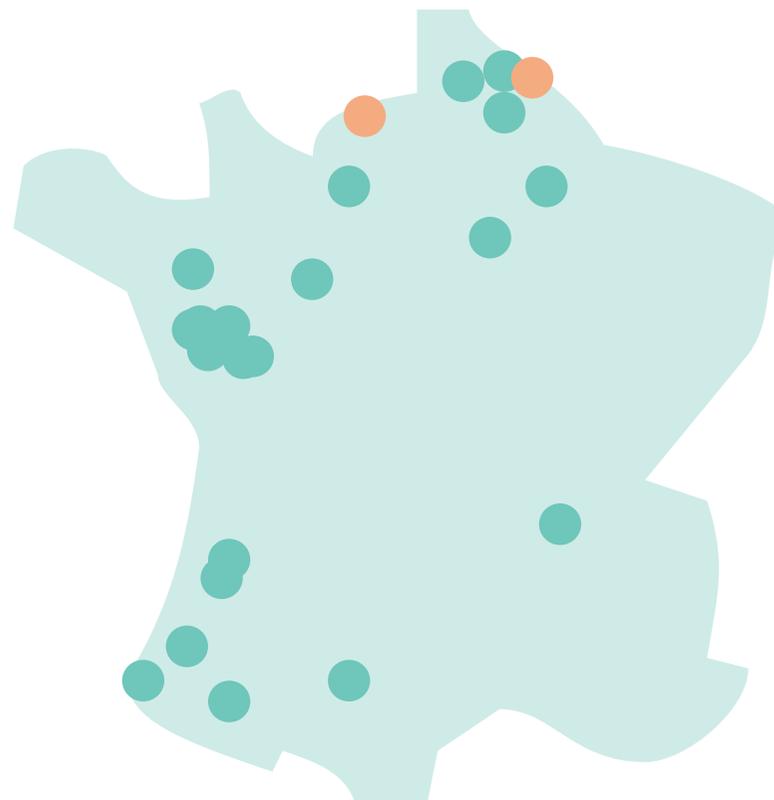
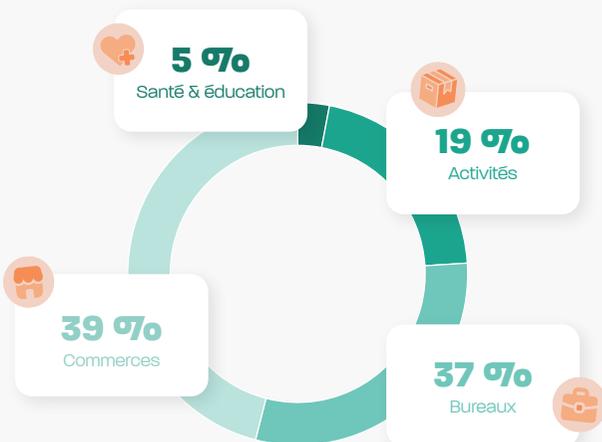
Soit une moyenne  
de **2,3 M€**  
par actif

**19%**

Taux d'endettement

## Répartition par typologie d'actif

% valeur vénale



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

# Gestion locative



**920 k€**

Loyers encaissés sur le trimestre

**48**

Locataires

**41 336 M<sup>2</sup>**

Surface totale

**Taux d'occupation  
financier**

**97.4 %**

**97.4 %**  
Locaux occupés

**2.6 %**  
Locaux vacants, en  
recherche de locataires

La SCPI Optimale est ravie d'avoir accompagné la Société Euralis, locataire de l'actif Point Vert situé à Lescar (64), dans son projet de réhabilitation des locaux. Environ 10 % de la zone de stockage du site a été redéployée en surface de vente.

Cette opération gagnant-gagnant permet à Euralis de mettre aux normes le bâtiment et d'améliorer leur parcours client autour des nouvelles marques distribuées par l'enseigne. Cela permet à Optimale de sécuriser sa relation avec un locataire de qualité grâce à la signature d'un nouveau bail de 9 ans ferme et à l'amélioration du confort de ses clients.



**Ce nouveau bail permet d'améliorer la WALB du fonds à 3,7 ans, ainsi que d'augmenter la valeur de l'actif de plus de 200 k€ HD, telle que définie par l'évaluation réalisée fin juillet 2023 par notre expert externe.**

Enfin, nous pouvons d'ores et déjà vous annoncer que le montant des loyers perçus par la SCPI Optimale vient de franchir le seuil des 4 millions d'€, ce qui est une excellente nouvelle ! Les taux d'occupation et de recouvrement des loyers tous deux très élevés reflètent la qualité des investissements réalisés et de la gestion immobilière de la SCPI Optimale.

# Focus ISR.

Les événements climatiques ont été nombreux ces derniers mois, alternant entre périodes de fortes chaleurs provoquant par endroit des sécheresses, et périodes de fortes pluies créant des inondations.

Ces événements climatiques ne sont pas sans conséquences sur nos bâtiments. C'est pourquoi, en amont de chaque acquisition, une cartographie des risques climatiques est réalisée pour chaque actif, afin de mesurer la vulnérabilité des bâtiments aux changements climatiques.

Comme nous en avons pris l'engagement, la cartographie des risques climatiques a été réalisée pour le patrimoine de la SCPI. Cette analyse des risques peut donner lieu dans certains cas à une vérification des risques matériels au niveau de l'actif voire à l'élaboration d'un plan d'adaptation.

4 risques liés à la vulnérabilité des bâtiments sont pris en compte dans notre analyse :

- Les vagues de chaleur correspondent à 5 jours consécutifs pendant lesquels la température est supérieure de 5°C à la normale. Elles dégradent le confort thermique dans le bâtiment et endommagent les réseaux.
- Les sécheresses d'une durée de retour à la normale des sols supérieure à 25 ans, en zones de retrait et gonflement des argiles, augmentent le risque de dégradation structurelles des constructions.
- Les inondations peuvent survenir soit par remontées des nappes ou à une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol ; soit par débordements des cours d'eau.
- Les submersions marines peuvent affecter les bâtiments à cause d'infiltration d'eau dans les matériaux, d'endommagement de la structure et des réseaux. Elles sont souvent accompagnées de tempêtes, ce qui amplifie les dégâts sur les bâtiments.

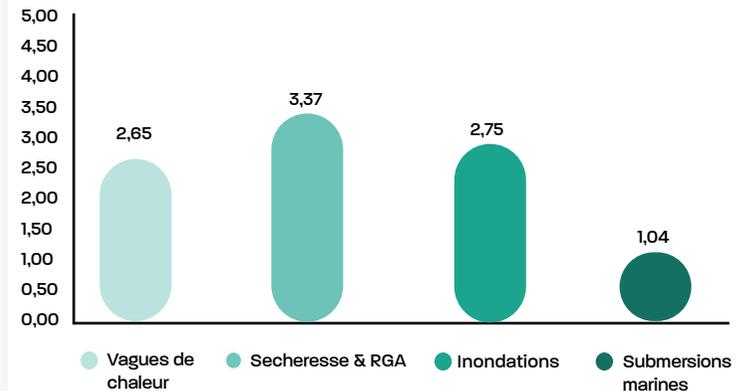


## Nous vous communiquons ci-dessous l'analyse consolidée et pondérée du patrimoine de la SCPI Optimale.

Les données chiffrées sont évaluées sur une échelle de 1 à 5.

La note 5 représente le risque maximum.

### Analyse de vulnérabilité



# Dernières acquisitions •

## Bureau



<b>Date d'acquisition</b>	Juillet 2023
<b>Localisation</b>	Roubaix (59)
<b>Surface</b>	1 546 m <sup>2</sup>
<b>Locataire</b>	Acteos

La SCPI OPTIMALE, a acquis, en juillet 2023 dans le cadre d'un sale & lease back, un immeuble en pleine propriété.

L'actif, à usage de bureaux, est intégralement loué à la société ACTEOS, entreprise internationale et l'un des leaders dans les logiciels de gestion logistique. Un bail de 9 ans ferme a été signé concomitamment à la vente.

Par cette acquisition la SCPI OPTIMALE démontre son intention de s'inscrire dans le temps sur des actifs à fort potentiel.

Cette opération représente un volume d'investissement d'environ 2,7 M€ AEM.

## Activité



<b>Date d'acquisition</b>	Août 2023
<b>Localisation</b>	Fécamp (76)
<b>Surface</b>	1 364 m <sup>2</sup>
<b>Locataire</b>	Orange

La SCPI OPTIMALE, a acquis, un site stratégique d'Orange en Normandie. L'actif, héberge donc l'infrastructure de l'opérateur Orange dit centre téléphonique. Le rôle d'un central téléphonique (NRA) est d'aiguiller les communications et de relier les clients entre eux.

Le locataire Orange loue ainsi l'ensemble immobilier et dispose d'une WALB de 5,5 ans.

La SCPI OPTIMALE poursuit donc sa stratégie de diversification et renforce par cette acquisition la sécurité locative du patrimoine.

Cette opération représente un volume d'investissement d'environ 2,5 M€ AEM.

# 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 !

