

# Optimale.



# Bulletin d'information

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

# Le mot de Louis.

Cher(e)s associé(e)s,

Crise de liquidité et diminution des valeurs de parts auront été les thèmes marquants de l'année 2023 et devraient continuer à impacter le marché des SCPI en 2024. Ces événements historiques n'empêchent cependant pas votre SCPI Optimale de se projeter avec optimisme pour ce nouvel exercice.

En effet, la position favorable des acquéreurs sur le marché immobilier, nouveau paradigme de l'année 2023, devrait continuer à privilégier les acteurs capables de déployer des fonds au détriment de ceux faisant face à la décollecte ou aux échéances bancaires.

Votre SCPI Optimale réalise une collecte nette supérieure à 3,8 m€ au premier trimestre, représentant une augmentation de la capitalisation de 6,57%. Cette levée de fonds lui permettra de se positionner à l'investissement de manière ambitieuse. Nous espérons renforcer cette dynamique pour le reste de l'année.

Car Optimale est aujourd'hui en discussion exclusive sur un pipeline d'acquisition supérieur à 30 m€ acte en main. Les actifs étudiés démontrent de solides qualités intrinsèques et sont négociés sur la base d'un rendement moyen relatif par rapport au portefeuille existant.

Aussi, l'objectif de rendement pour l'année est maintenu (supérieur à 6%, avec un minimum de 5.80%). Signe de notre optimisme, le dividende mensuel augmente de 1.21 € / part (représentant un rendement annuel de 5,81%) à 1.25 € / part au titre du mois de mars (représentant un rendement annuel de 6%). Le rendement moyen pour le trimestre s'établit à 5,87%, dans la fourchette annoncée en début d'année.

Les valeurs d'expertises au 31 décembre 2023 sont légèrement supérieures aux valeurs historiques (1) ; il sera proposé à l'assemblée générale approuvant les comptes clos au 31 décembre 2023 d'approuver également une valeur de reconstitution supérieure au prix de souscription.

Enfin, nous sommes ravis de vous présenter dans ce rapport les démarches ESG mises en œuvre pendant l'exercice. Démarches fructueuses puisque le label ISR obtenu par votre SCPI fin 2022 a été renouvelé début 2024 au titre de l'année 2023.

Bonne lecture !

**Louis Martial**

Directeur Général Adjoint  
Consultim Asset Management



## 6.02 %

Taux de distribution 2023 <sup>(1)</sup>

## 62 M€

capitalisation

## 25

actifs immobiliers

## 1013

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)

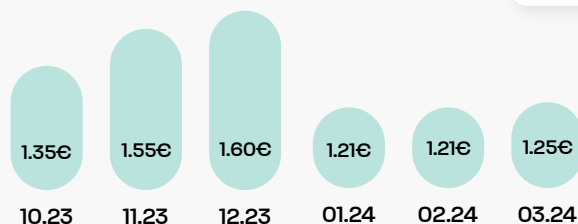
**Mon espace en ligne**

(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 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

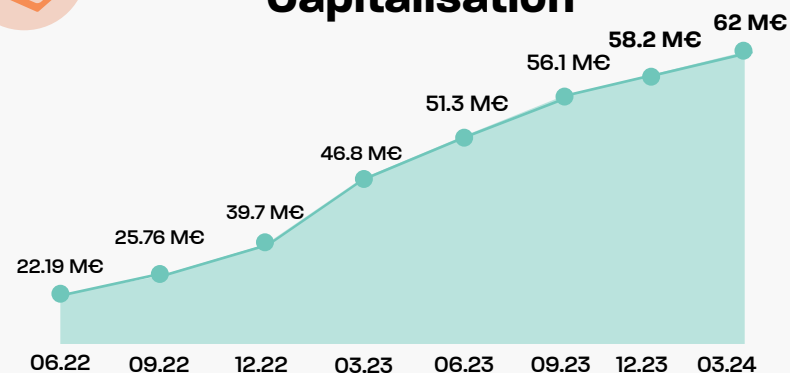


● Acompte sur dividende

Distribution cible  
au minimum de 5,8 %  
et supérieure à 6 %



## Capitalisation



## Valeurs

**250€** /part

Prix de souscription

**225€** /part

Valeur de retrait

**255,65€** /part

Valeur de reconstitution\*

**202,87€** /part

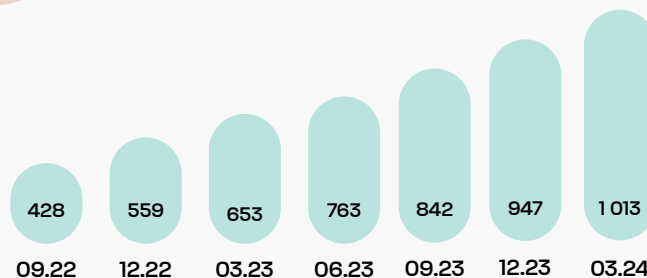
Valeur IFI indicative 2023\*\*

\* sous réserve de l'approbation des comptes de l'exercice clos au 31.12.2023 par l'assemblée générale de la SCPI

\*\* La valeur IFI 2023 est donnée à titre indicatif par la société de gestion.



## Associés



**+55 %**  
sur un an

## Marché des parts

	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	102 560.48	158 778.28	187 031.78	203 869.98	224 372.30	232 749.49	247 889.47
<b>ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES</b>	13 853.59	56 217.80	28 253.50	16 838.21	20 502.32	23 599.19	16 590.51
<b>RETRAITS</b>	4 546	0	720.52	8 890	67	15 222	1 450.52
<b>NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT</b>	0	0	0	0	0	0	0

# Patrimoine.



**59 m €**

Volume d'investissement  
(AEM)

**25**

Actifs immobiliers



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

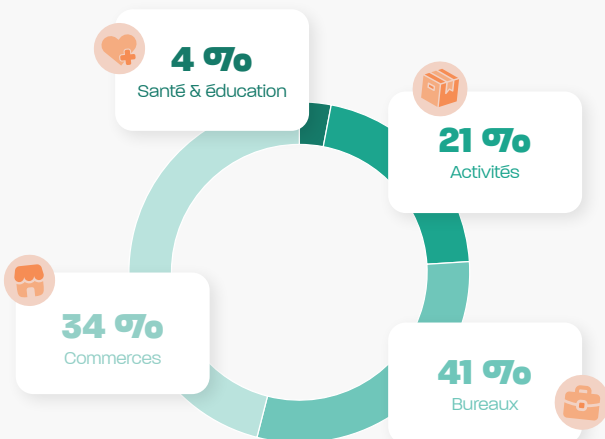
**17 %**\*

Taux d'endettement

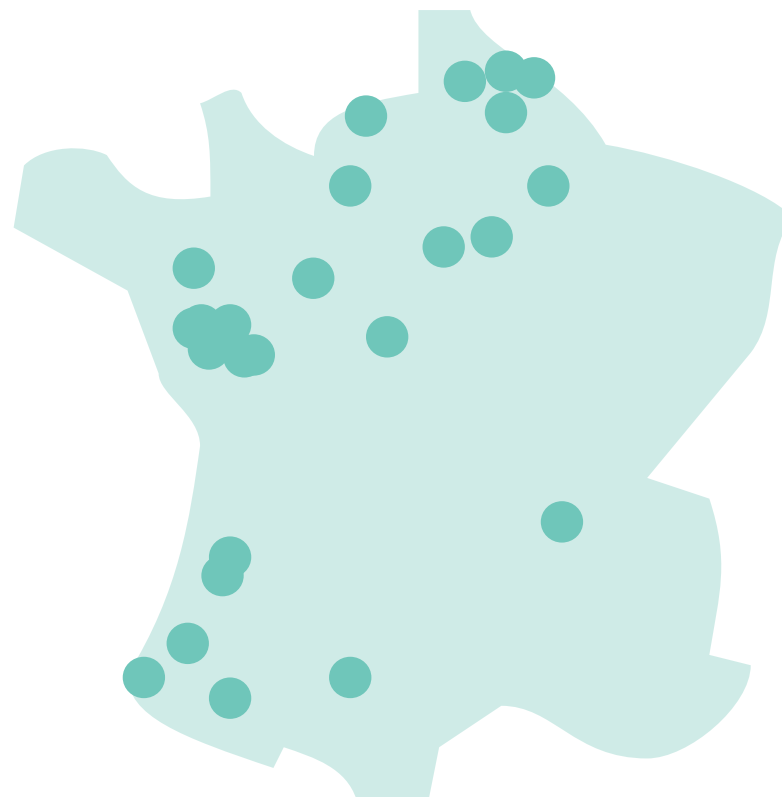
\* sous réserve de l'approbation des comptes de l'exercice clos au 31.12.2023 par l'assemblée générale de la SCPI

## Répartition par typologie d'actif

% valeur vénale



## Répartition géographique



● Actifs déjà au patrimoine de la SCPI Optimal



# Gestion locative.



**1 122 k €**

Loyers quittancés sur le trimestre

**52**

Locataires

**> 48 000 m<sup>2</sup>**

Surface totale

**Taux d'occupation  
financier**

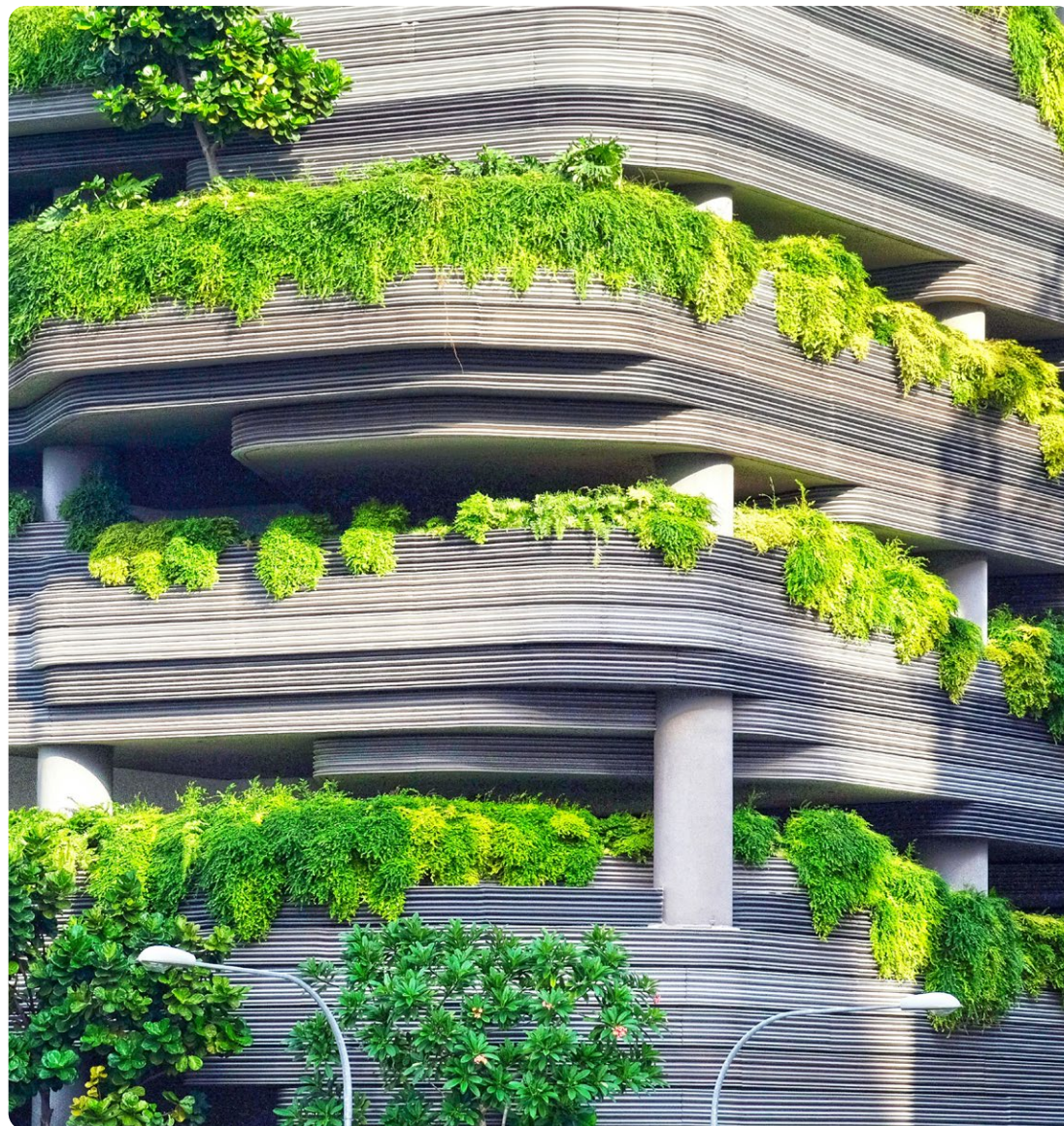
**97.4 %**

**97.4 %**

Locaux occupés

**2.6 %**

Locaux vacants, en  
recherche de locataires







# Focus ISR.

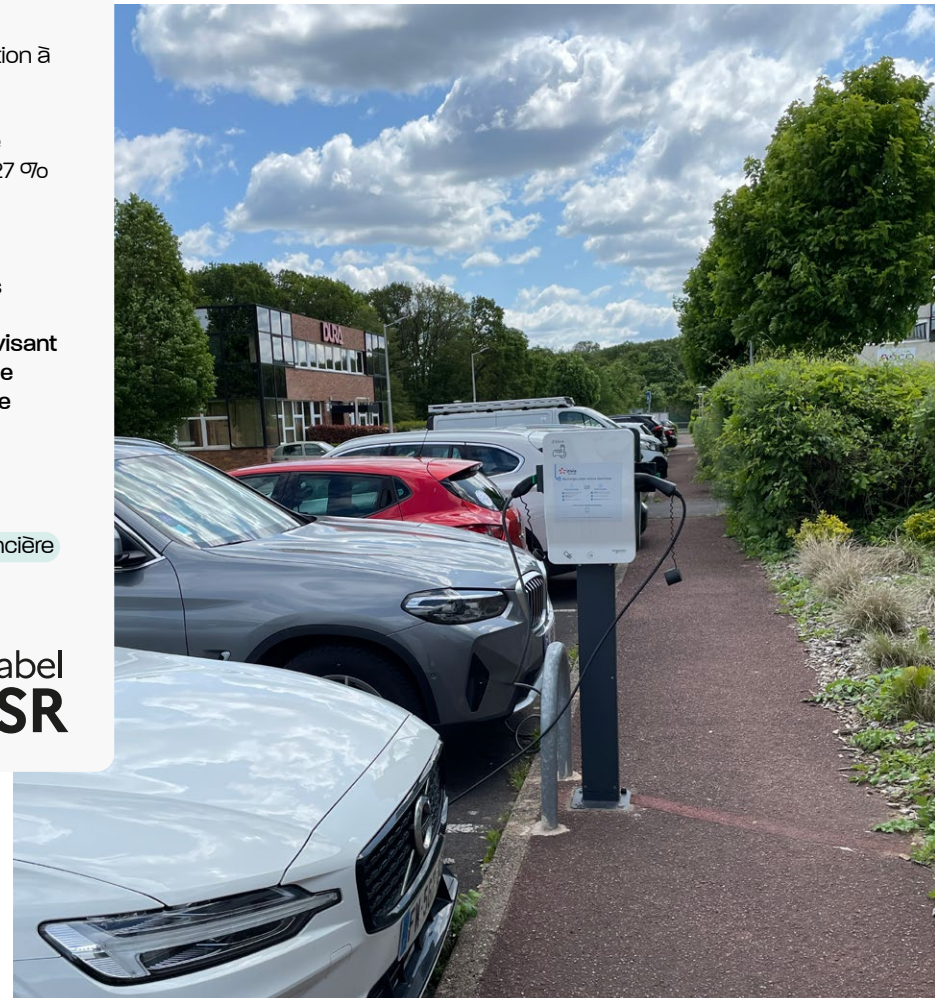
Après l'obtention de sa labellisation ISR le 20 décembre 2022, la SCPI a réalisé le 31 janvier 2024, son premier audit de suivi avec l'AFNOR – organisme certificateur du label.

L'objectif de cet audit vise à contrôler la conformité de notre gestion à l'ensemble des exigences du label.

Un moment important qui dresse un bilan positif de cette première année de travail sur les actifs avec une augmentation de plus de 27 % de la note ISR du patrimoine sur le périmètre 2022.

Cette étape a permis de souligner le travail de l'équipe d'Asset Management réalisé sur les différents critères ESG de nos grilles de notation : installation de bornes de recharges pour véhicules électriques, aménagement de stationnements pour deux roues visant à favoriser les mobilités douces, cartographie de notre patrimoine sur les enjeux de biodiversité et de risques climatiques, signature d'annexes environnementales à nos baux commerciaux...

Le rapport d'audit a notamment mis en avant la documentation rigoureuse et maîtrisée des preuves - gage du sérieux de notre démarche visant à faire rimer performance financière et extra-financière



# 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 statuaire :** 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

## Parts de SCPI ●

### Modalités de souscription

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statuaire 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.

## 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.



Suivez toute l'actualité !

