

A low-angle, upward-looking shot of a modern, multi-story building with a curved facade and extensive glass windows. The building is surrounded by lush green trees, and the sky is visible through the branches. The overall atmosphere is bright and contemporary.

# Optimale.

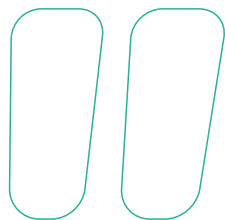
4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2024

# Bulletin d'information

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



Valable du 01.01.2025 au 31.03.2025



# Le mot des Gérants

Cher(e)s associé(e)s,

A l'occasion de l'année 2025, nous vous souhaitons nos meilleurs vœux, de belles énergies et une bonne santé pour vous et vos proches, capital indispensable à vos envies et réussites. Nous espérons évidemment que la nouvelle année permettra d'éclaircir les incertitudes économiques et sociétales des dernières années.

Dans tous les cas, 2025 sera porteuse d'enjeux nouveaux et renouvelés pour votre SCPI Optimale et toute l'équipe de Consultim Asset Management est pleinement mobilisée pour ce nouvel exercice au service de votre investissement !

Le bulletin que vous lisez aujourd'hui clôt une année exigeante pour Optimale qui a su s'adapter à un environnement de marché difficile. Nous tenons à vous remercier de nouveau pour la confiance accordée tout au long de l'année 2024.

Cette confiance a permis à Optimale de réaliser en octobre son 3<sup>e</sup> meilleur mois de collecte depuis le lancement de la SCPI. La collecte nette du 4<sup>e</sup> trimestre, de 5,8 m€, représente une augmentation de la capitalisation du fonds de 8,24 %. Sur l'exercice la collecte nette s'élève à 17,8 m€, représentant une augmentation de la capitalisation du fonds de 30,45 %.

Fidèle à sa stratégie d'investissement small cap<sup>(1)</sup> & diversifiée en France votre SCPI clôture l'année avec l'acquisition pour 4,5 m€ AEM<sup>(2)</sup> de locaux d'activité situé entre Nantes et Angers et loués à deux filiales du groupe Vinci Energies. Cette opération est la

5<sup>e</sup> réalisée sur l'exercice pour un total de presque 21 m€ AEM. Votre SCPI gère 15 nouveaux locataires, contribuant à renforcer la stabilité et la rentabilité du portefeuille.

Cette stratégie de diversification des investissements a permis de générer un taux de distribution de 6,51 % brut en 2024.

Nous vous remercions à nouveau pour votre fidélité et sommes impatients de poursuivre cette aventure à vos côtés en 2025. Cette année est particulièrement symbolique, marquant les 30 ans du groupe Consultim et les 5 ans d'existence d'Optimale. Nous continuerons à mettre notre expertise au service de votre épargne, avec toujours la même ambition : optimiser votre investissement.

Bonne lecture !



**Edouard Guyot**  
Directeur Général  
Consultim Asset Management



**Louis Martial**  
Directeur Général Adjoint  
Consultim Asset Management



<sup>(1)</sup> Tout type d'actif immobilier dont la valeur unitaire est inférieure à 10 millions d'euros

<sup>(2)</sup> Acte en main



# Chiffres clés

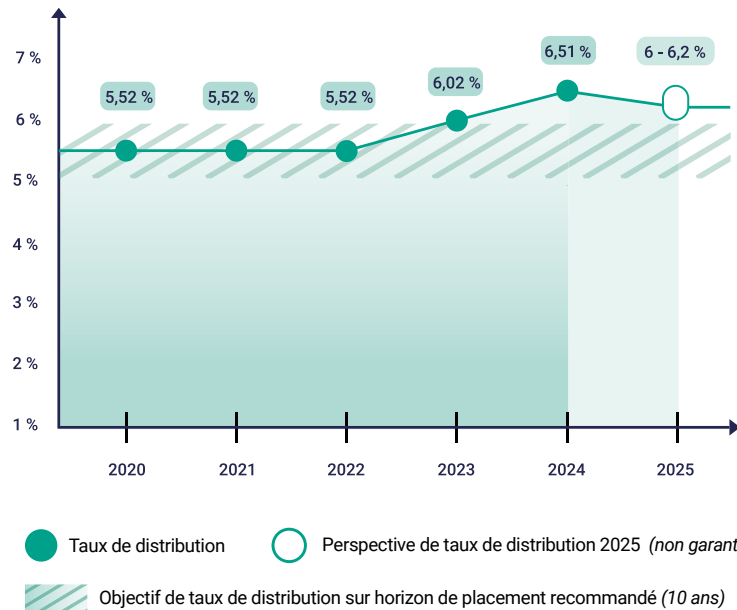
1<sup>er</sup> jour  
du 4<sup>e</sup> mois  
délai de jouissance

**6.51 % brut** taux de distribution 2024

les performances passées ne  
présagent pas des performances futures.

Versement mensuel des dividendes  
(périodicité et montant non garantis).

## EVOLUTION DU TAUX DE DISTRIBUTION D'OPTIMALE

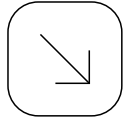


Le taux de distribution de la SCPI correspond à la division (i) du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité (payée par le fonds pour le compte de l'associé) versé au titre de l'année N, y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, par (ii) le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N (SCPI à capital variable).

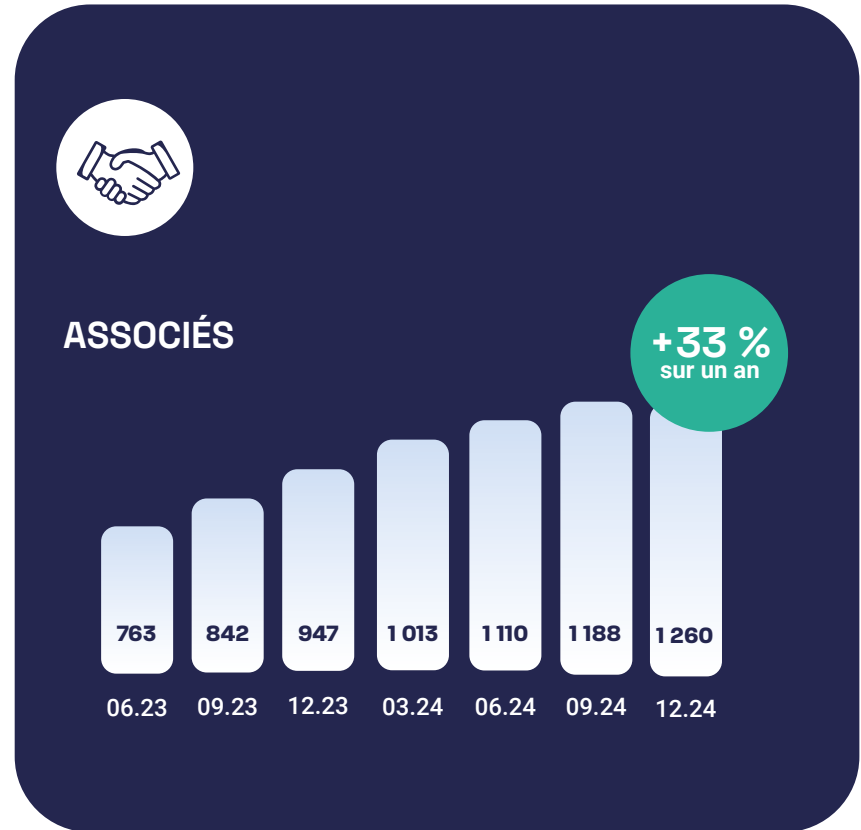
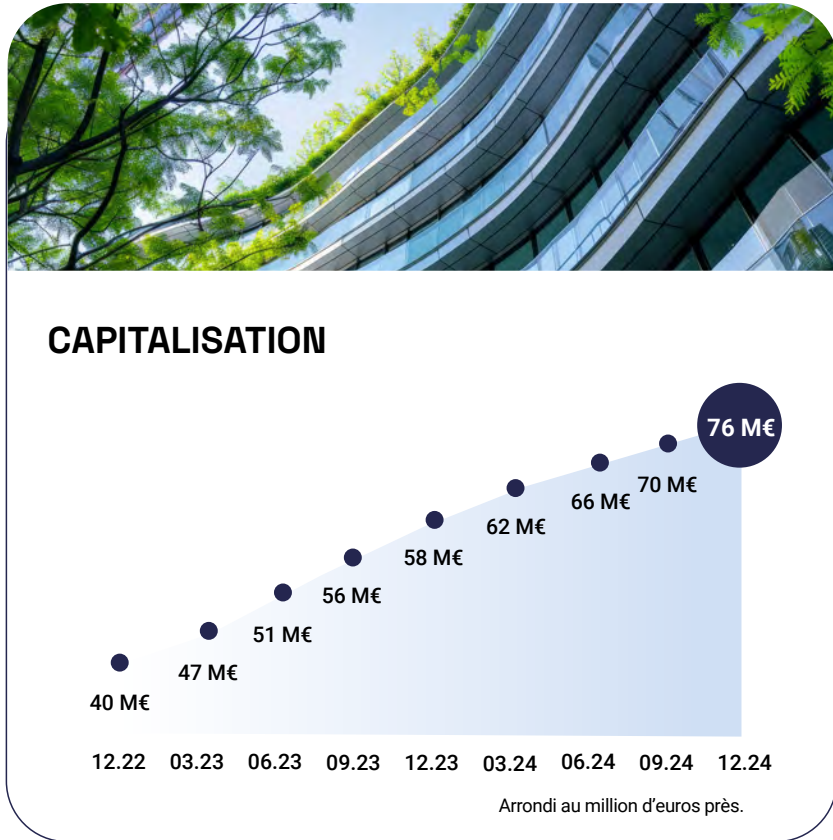
Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Le taux de distribution d'une année N peut varier à la baisse ou à la hausse du taux de distribution cible présent dans la note d'information. Avant toute décision d'investissement, consultez la documentation réglementaire de la SCPI.

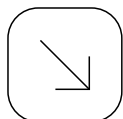
Le taux de distribution projeté n'est pas garanti et peut varier à la hausse ou à la baisse en fonction des conditions de marché observées sur l'année 2025.





# L'essentiel



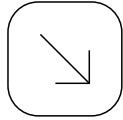


# L'essentiel

## MARCHÉ DES PARTS

	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	203 869.98	224 372.30	232 749.49	247 889.47	265 812.33	280 506.2	<b>303 620.50</b>
<b>ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES</b>	16 838.21	20 502.32	23 599.19	16 590.51	16 838.21	14 819.69	<b>4024.79</b>
<b>RETRAITS</b>	8 890	67	15 222	1 450.52	109	126	<b>193.12</b>
<b>NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT</b>	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>





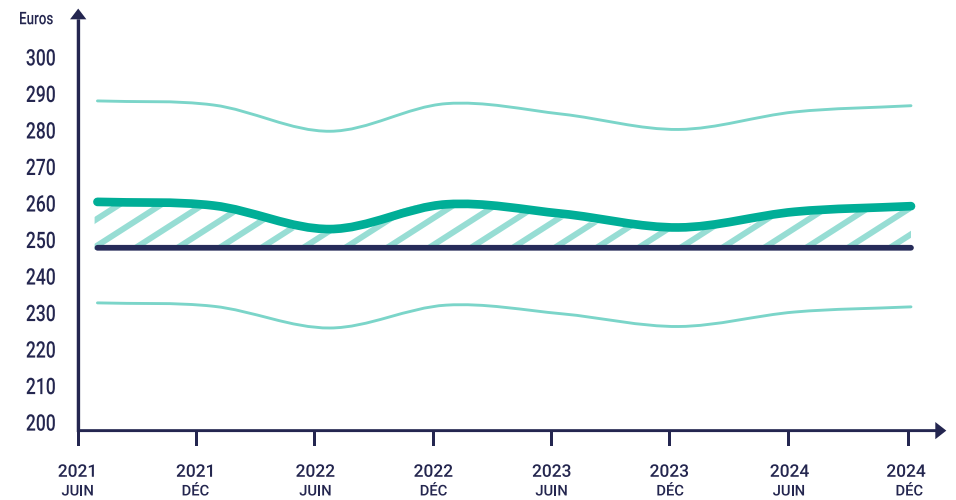
# Valeurs

Prix de souscription	<b>250€/part</b>
Valeur de retrait	<b>225€/part</b>
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	<b>217,18€/part</b>
Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup>	<b>260,98€/part</b>
Valeur comptable <sup>(1)</sup>	<b>206,69€/part</b>
Valeur IFI indicative 2024 <sup>(1) (2)</sup>	<b>210,55€/part</b>

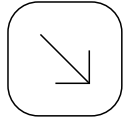
<sup>(1)</sup> Sous réserve de l'appobation des comptes par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI Optimale.

<sup>(2)</sup> La valeur IFI 2024 est donnée à titre indicatif par la société de gestion.

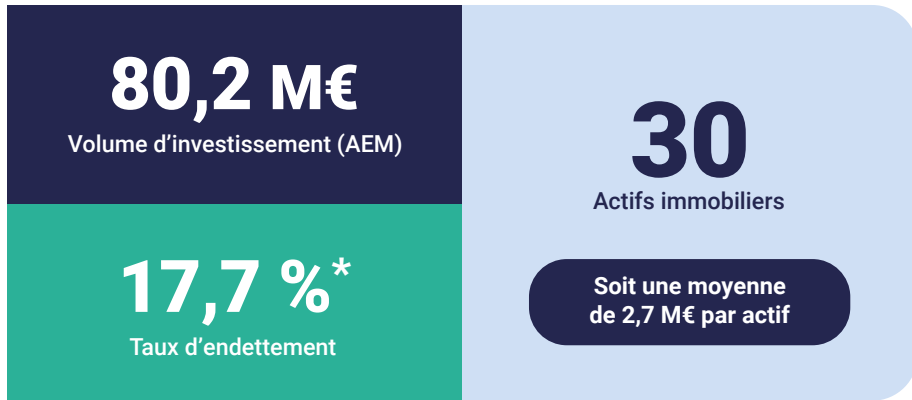
Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les valeurs de la SCPI ne sont pas garanties et peuvent varier à la baisse ou à la hausse. Le recours à l'effet de levier par la SCPI amplifie les pertes ou les gains potentiels.



- Écart + 10 %
- Valeur de reconstitution
- Écart - 10 %
- ▨ Décote sur valeur de reconstitution
- Prix de souscription

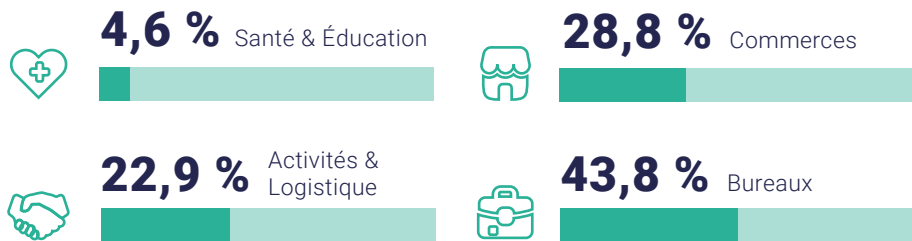


# Patrimoine

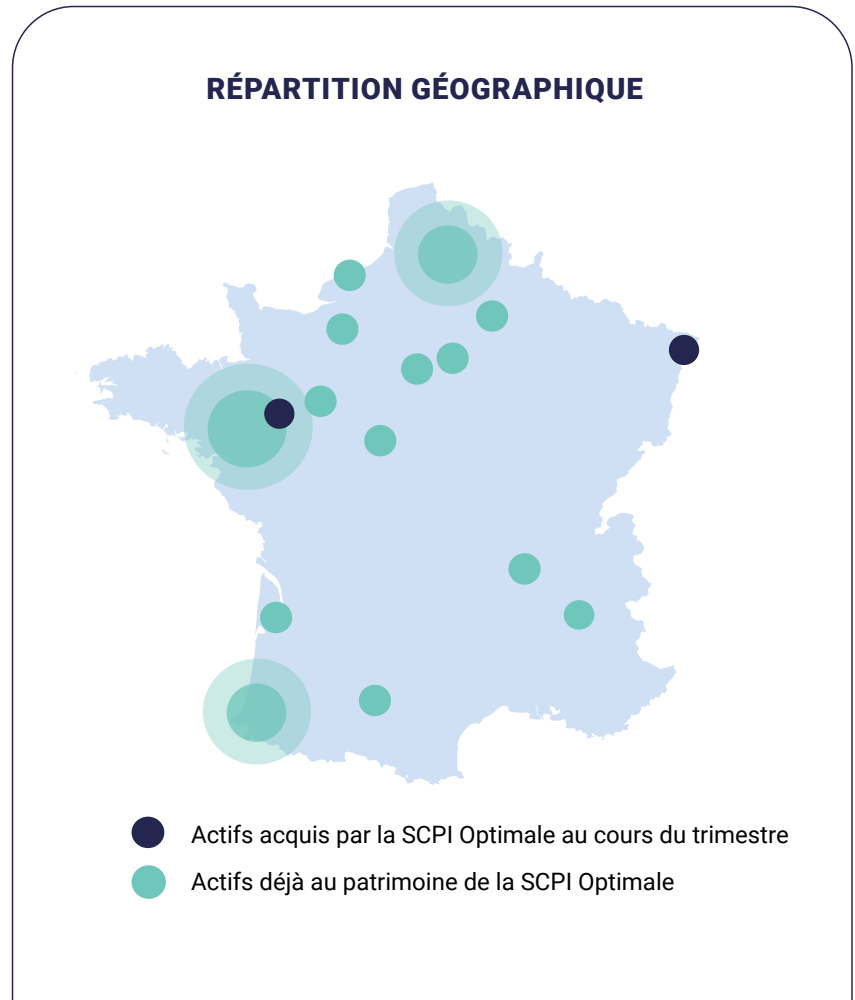


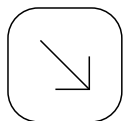
\* (Valeurs d'expertise HD au 31 décembre 2024 + valeur net vendeur des acquisitions de l'exercice)  
Montant des dettes bancaires tirées au 31 décembre 2024.

## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'ACTIF % valeur vénale\*



\* Répartition au 31/12/2024. En considérant les valeurs d'expertise HD au 31/12/2024 ; sauf pour le site d'Ancenis, acquis le 13/12/2024 pour lequel la valeur retenue est le prix d'acquisition hors droits, hors frais





# Dernières acquisitions

## Bureaux



<b>Date d'acquisition</b>	Novembre 2024
<b>Localisation</b>	Bischheim (67)
<b>Surface</b>	2 880 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	KS Groupe
<b>Prix d'acquisition</b>	4,08 M€

Optimale acquiert un immeuble de bureaux de 2 880 m<sup>2</sup> à Bischheim, au cœur de l'Euro-métropole de Strasbourg.

L'intégration de ce nouvel actif, loué pour 9 ans fermes, permettra de renforcer la WALB du fonds. L'immeuble se distingue par la qualité de son architecture et sa structure modulaire, qui permettront d'envisager, si besoin, une division en cellules indépendantes, en cohérence avec l'ADN d'Optimale.

## Activité

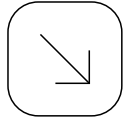


<b>Date d'acquisition</b>	Décembre 2024
<b>Localisation</b>	Ancenis (44)
<b>Surface</b>	3 881 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	2 filiales du groupe Vinci Energies
<b>Prix d'acquisition</b>	4,44 M€

Optimale acquiert des locaux d'activité stratégiquement situés à Ancenis, entre les métropoles de Nantes et Angers. Cet investissement, qui clôture l'année 2024, s'inscrit parfaitement dans la stratégie de développement et de diversification du portefeuille de la SCPI.

Les locaux sont entièrement loués à deux filiales du groupe Vinci Energies, présentes sur site depuis de nombreuses années. Ce partenariat de confiance est consolidé par un bail ferme de 9 ans, signé au cours du premier semestre 2024. Avec un emplacement stratégique, un locataire de premier rang et une véritable diversification, cette acquisition illustre parfaitement l'ambition d'Optimale.





# Actualité du portefeuille

**1 458 k€**

Loyers quittancés sur le trimestre

**71**

Locataires

**> 62 000 m<sup>2</sup>**

Surface totale

Taux d'occupation  
financier

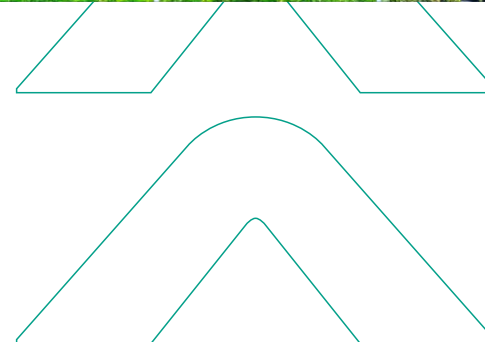
**96 %**

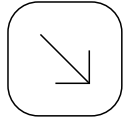
Locaux occupés



**4 %**

Locaux vacants,  
en recherche de locataires





# 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

## 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.

## 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).

## 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.

# Proximité Sélectivité Pérennité Responsabilité

Suivez toute l'actualité !



## Plus<sup>+</sup>

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

Mon espace en ligne

# Optimale.



SCPI

 Fortuny