

# Optimale.



3<sup>ème</sup> trimestre  
SCPI  
2024



# 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,

La crise des taux semble presque dernière nous ; les assouplissements monétaires menés par les banques centrales ces derniers mois devraient se poursuivre de manière plus ou moins dynamique en fonction de l'évolution des principaux indicateurs économiques. Ce choc continuera cependant de marquer le marché des SCPI, soit par inertie, soit, pour certaines d'entre elles, comme révélateur de fragilités plus profondes.

Cet événement pourrait signifier le début d'un nouveau cycle, propice à l'émergence de nouveaux acteurs, que nous espérons porteurs d'une approche renouvelée.

Votre SCPI, quant à elle, poursuit un développement maîtrisé. La collecte nette pour ce trimestre s'élève à 3,7 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de la capitalisation de 5,53 %.

Sur l'année, la collecte nette atteint donc 12 millions d'euros, correspondant à une hausse de la capitalisation de 20,52 %. Votre confiance a permis l'acquisition d'un nouvel actif parfaitement aligné à la stratégie d'investissement d'Optimale : cet immeuble à usage commercial et d'activité bénéficiaire d'une excellente desserte et d'une belle visibilité dans l'agglomération grenobloise. Loué à 6 locataires, l'intégration de cet actif au portefeuille renforce la gestion du risque locatif de votre SCPI.

Ces excellentes nouvelles nous incitent à rehausser notre objectif de rendement pour l'année 2024 à 6,50% bruts (initialement évalués à 6 % bruts, puis confirmé au-dessus de 6 % bruts à la fin du 2ème trimestre) !

Enfin, toute l'équipe de Consultim Asset Management est ravie de vous annoncer que votre SCPI Optimale a reçu le « Top d'Or du Prix de la rédaction » décerné par le magazine Tout Sur Mes Finances dans la catégorie « Espoirs ». Cette distinction souligne la qualité de notre stratégie d'investissement, les performances financières du fonds et la diversité des options d'investissement que nous mettons à votre disposition.

Nous espérons, comme toujours, que votre SCPI Optimale continue de vous apporter entière satisfaction et restons pleinement engagés à valoriser votre patrimoine.

Bonne lecture !



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

## 6.50 %

Objectif de rendement 2024  
non garanti \*

## 70 M€

capitalisation

## 28

actifs immobiliers

## 1188

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](#)

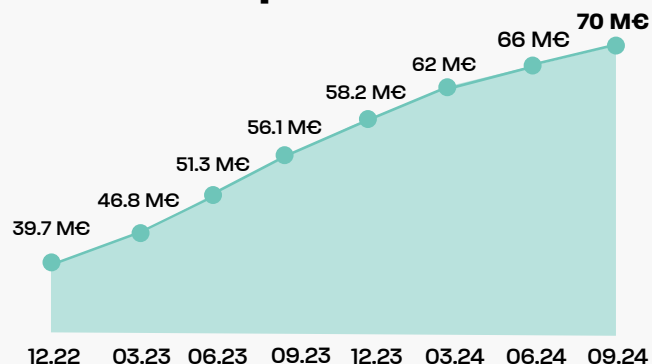
\*Taux de distribution 2020, 2021, 2022 : 5,52% et 2023 : 6,02 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Investir en SCPI est un investissement long terme qui comporte des risques notamment de perte en capital et de liquidité.

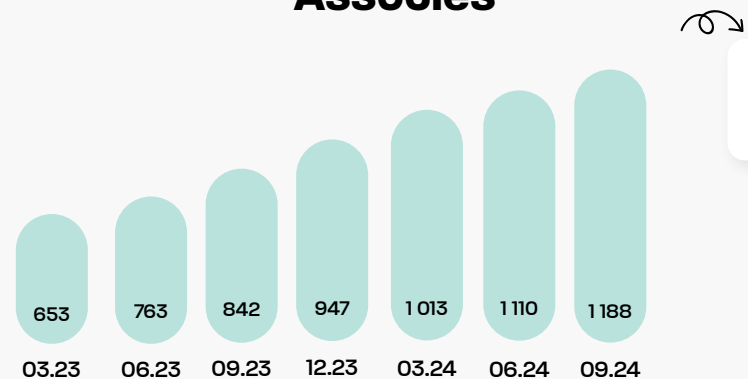
Il s'agit de la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année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

## Capitalisation



## Associés

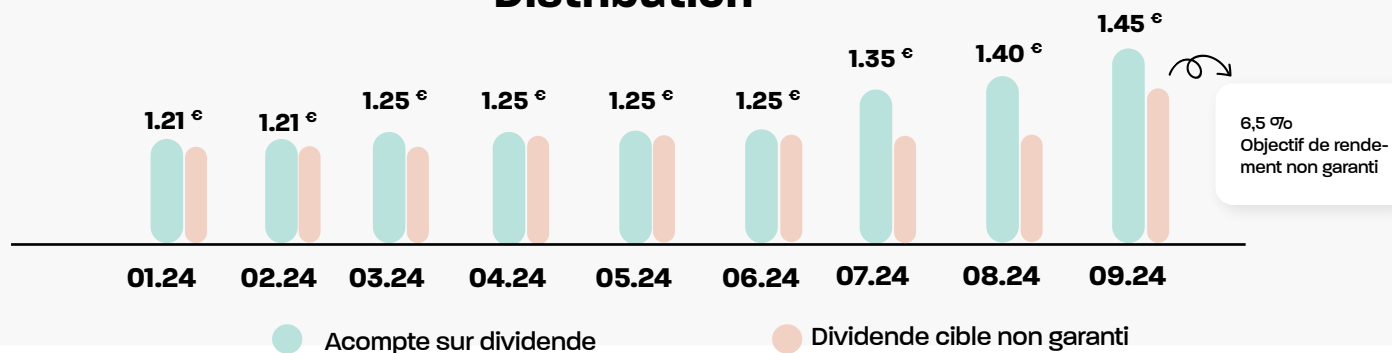


## Marché des parts

	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	187 031.78	203 869.98	224 372.30	232 749.49	247 889.47	265 812.33	280 506.2
<b>ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES</b>	28 253.50	16 838.21	20 502.32	23 599.19	16 590.51	18 031.85	14 819.69
<b>RETRAITS</b>	720.52	8 890	67	15 222	1 450.52	109	126
<b>NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT</b>	0	0	0	0	0	0	0

# L'essentiel.

## Distribution



## Valeurs de la part

Prix de souscription	<b>250€ /part</b>	Valeur de reconstitution*	<b>259,21€ /part</b>
Valeur de retrait	<b>225€ /part</b>	Valeur comptable*	<b>206,09€ /part</b>
Valeur de réalisation*	<b>216,39€ /part</b>	Valeur IFI indicative 2023**	<b>202,87€ /part</b>

Le prix de souscription d'une part fixé par la société de gestion doit à tout moment être compris dans une fourchette de +/- 10 % de la valeur de reconstitution.

\*valeur au 30 septembre 2024

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

# Patrimoine.

## 71,9 m€

Volume d'investissement  
(AEM)

## 28

Actifs immobiliers



Soit une moyenne  
de **2,6 M€**  
par actif

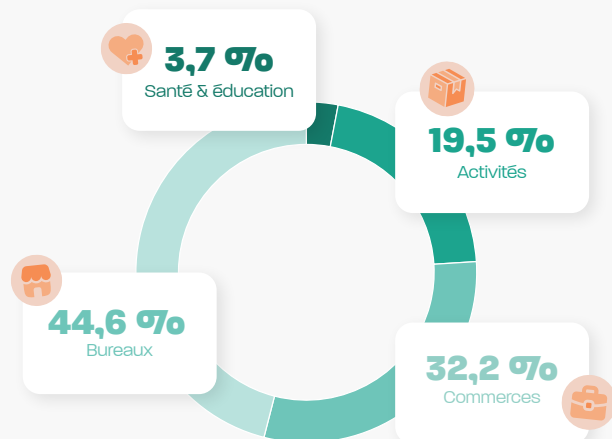
## 14,7 %\*

Taux d'endettement

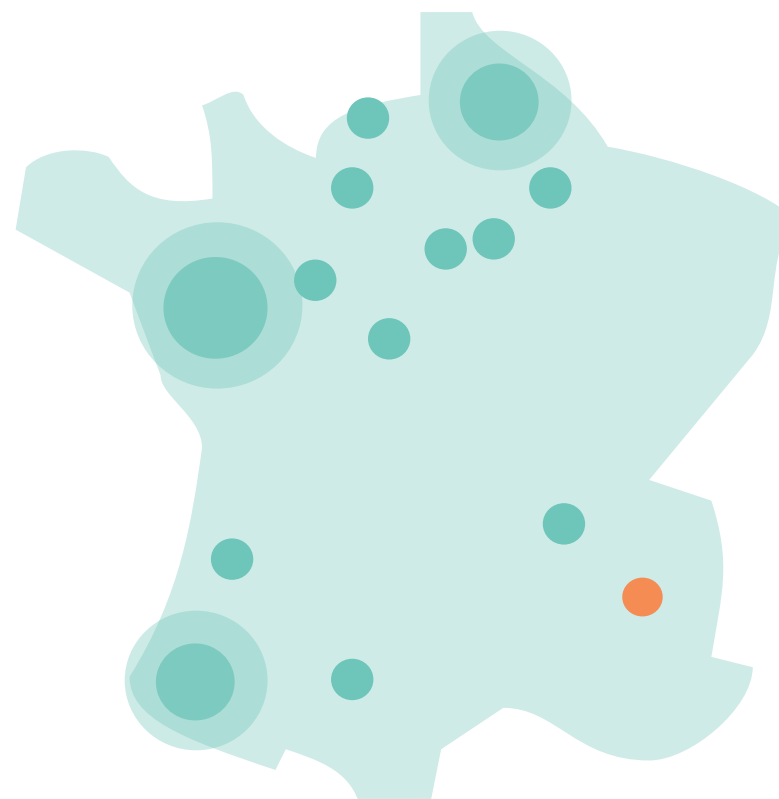
\* (Valeurs d'expertise HD au 30 juin 2024 + valeur net vendeur des acquisitions de l'exercice) / Montant des dettes bancaires tirées au 30 septembre 2024.

## Répartition par typologie d'actif

% valeur vénale



## Répartition géographique



- Actif acquis par la SCPI Optimale au cours du trimestre
- Actifs déjà au patrimoine de la SCPI Optimale

# Dernière acquisition.

## Commerce



<b>Date d'acquisition</b>	Septembre 2024
<b>Localisation</b>	Saint-Martin d'Hères (38)
<b>Surface</b>	1 953 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	Artes Bellas, SoCoo'c, Enerlogis, Boulangerie Annabelle, Mondial Pare-Brise, Kelvélo
<b>Prix d'acquisition</b>	3,32 M€

Optimale acquiert un ensemble de type « retail park » au sein de l'une des principales zones commerciales de l'agglomération grenobloise.

Disposant bonne visibilité et d'une bonne desserte, l'ensemble, développant 4 cellules commerciales et 2 d'activités, est entièrement loué. Cette acquisition répond parfaitement aux objectifs de diversification et de granularité de la SCPI Optimale.





# Actualité du portefeuille.

**1 307 k €**

Loyers quittancés sur le trimestre

**68**

Locataires

**> 56 000 m<sup>2</sup>**

Surface totale

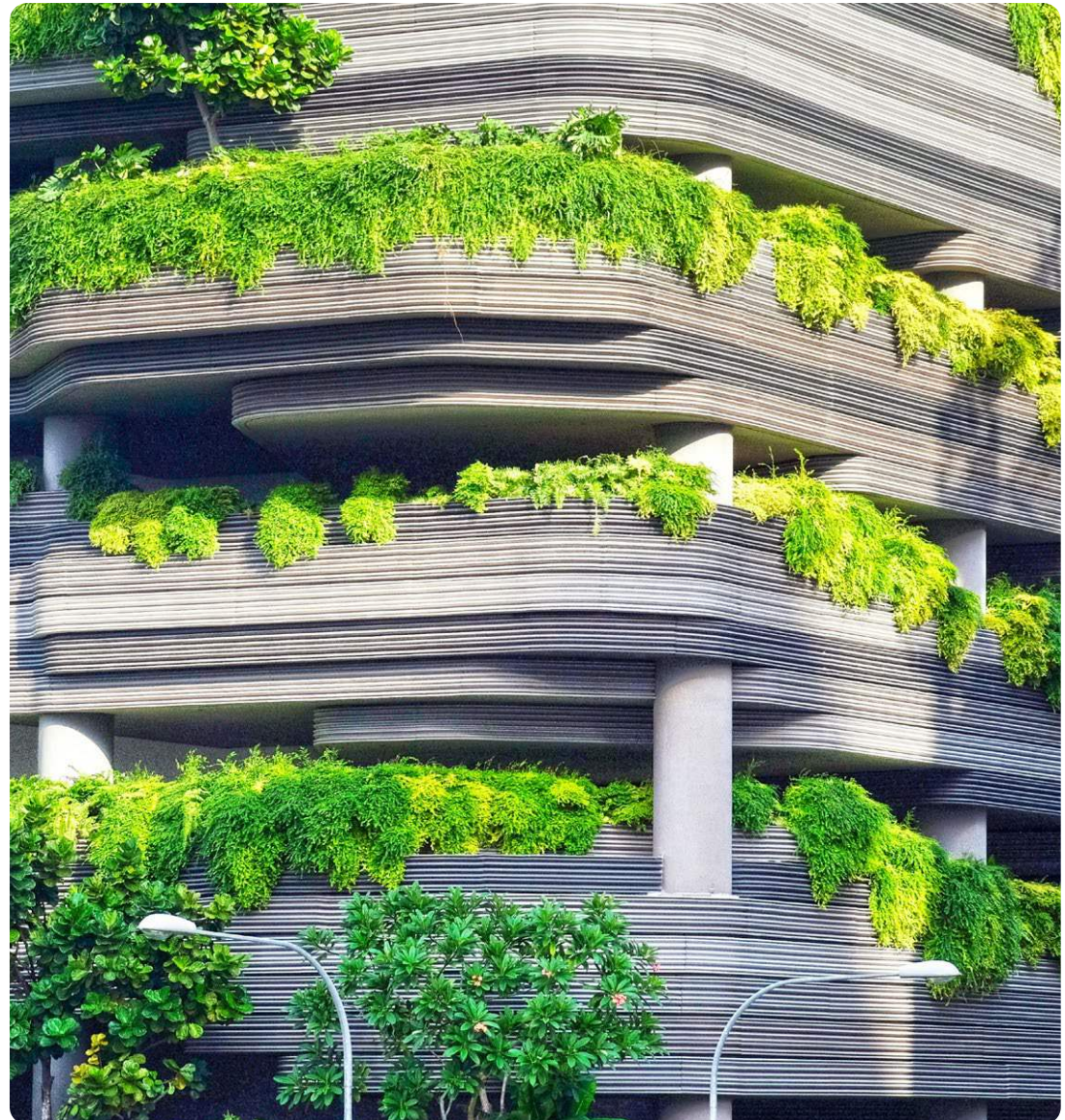
**Taux d'occupation  
financier**

**96 %**

**96 %**  
Locaux occupés

**4 %**

Locaux vacants, en  
recherche de locataires



## Plus d'une trentaine de «Comités Verts» réalisés !

Ce 3<sup>ème</sup> trimestre a été l'occasion d'accélérer le rythme d'organisation des comités verts sur le patrimoine.

Des moments clés, pour échanger individuellement avec les locataires d'Optimale sur les performances ESG des locaux loués, consolider et analyser les données de consommation énergétique, partager les bonnes pratiques, lister les pistes d'amélioration...

Une multitude de thématiques y sont abordées en fonction de la maturité et la typologie de nos locataires : consommation énergétique et d'eau, émissions de gaz à effet de serre, enjeux attachés aux fluides frigorigènes, dispositifs en faveur des mobilités douces, tri et gestion des déchets, développement de partenariats locaux, plans d'actions, etc.

Pierre angulaire de notre stratégie ESG, ces comités verts sont indispensables pour comprendre les usages liés à l'occupation du patrimoine et les préoccupations de nos locataires. Ils permettent de rassembler autour d'une même table l'ensemble des acteurs concernés (locataires, property manager, responsables ESG, représentants du bailleur...) pour nourrir une stratégie concertée, efficace pour chaque actif et pertinente.

A l'heure où nous vous écrivons, c'est plus de la moitié des actifs de la SCPI qui en ont bénéficié depuis notre labellisation fin 2022. Des temps privilégiés que nous comptons bien démultiplier dans les mois à venir !





# 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.

# Optimale.

Proximité

Pérennité

Sélectivité

Responsabilité



Suivez toute l'actualité !

