

# Optimale.



# Bulletin d'information

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

# Le mot de Thibault.

Cher(e)s associé(e)s,

**Alors que nous tournons la page de 2023, année charnière pour le marché immobilier, votre SCPI Optimale se distingue par sa capacité à manœuvrer avec brio dans un environnement parfois imprévisible.**

Elle a en effet démontré une résilience et une agilité remarquables. Dans un contexte où la prudence était de mise, Optimale a non seulement préservé une collecte et une valeur de part stables, mais a également dépassé ses objectifs avec un taux de distribution 2023 de 6,02 %, supérieur au marché des SCPI.

Cette performance souligne la parfaite adéquation de notre stratégie aux dynamiques actuelles du marché. En effet, **notre stratégie d'investissement diversifiée et opportuniste nous a permis de sélectionner et saisir ce que nous considérons comme les meilleurs actifs offerts par le marché.**

La gestion de la liquidité en 2023 mérite également d'être mise en avant. Dans un contexte où certaines grandes SCPI rencontrent des difficultés à honorer les demandes de retrait, Optimale a prouvé sa robustesse. L'événement marquant de l'année a été la sortie planifiée de notre structure d'amorçage, une étape significative qui souligne l'autonomie et la maturité atteintes par la SCPI.

**Il est également important de noter qu'aucune demande de rachat substantielle n'a été enregistrée de la part des autres associés.**

Tournés vers l'avenir, nous abordons la nouvelle année avec optimisme. **Nous visons un taux de rendement ambitieux, supérieur à 6 %, avec un minimum de 5,80 %.**

Cet objectif reflète non seulement le potentiel de notre portefeuille existant, dont le rendement immobilier s'élève à 7,5 % au 31 décembre 2023, mais aussi notre engagement à poursuivre notre travail actif de gestion des immeubles pour générer des rendements attractifs et stables.

**Nous tenons à vous remercier pour votre confiance renouvelée. Nous restons déterminés à valoriser votre investissement et à renforcer la position de votre SCPI Optimale en tant que référence dans le domaine de l'investissement immobilier !**

Je vous souhaite une excellente lecture, 



**Thibault Garçonnet**

Directeur Général  
Consultim Asset Management



**6.02 %**

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

**58 M€**

capitalisation

**25**

actifs immobiliers

**947**

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)

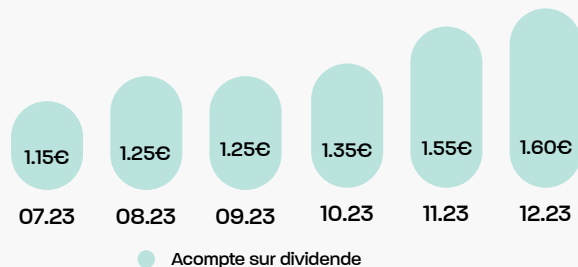
**Mon espace en ligne**

(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

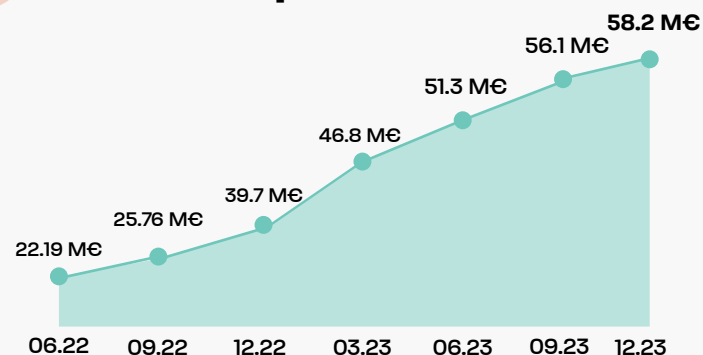


Distribution cible  
entre 5 % et 6 %

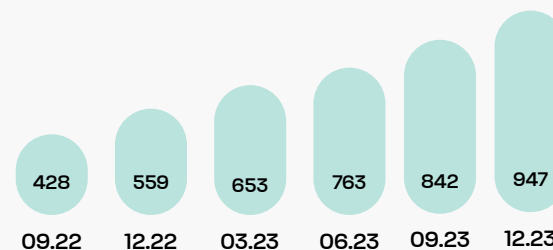
● Acompte sur dividende



## Capitalisation



## Associés



**X 2**  
sur un an



## 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.

## Marché des parts

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

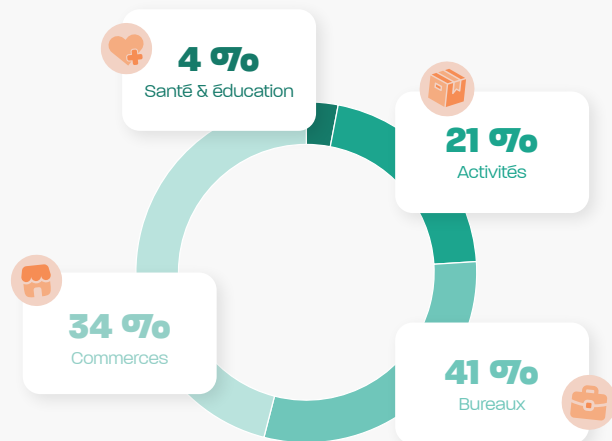
**17 %**\*

Taux d'endettement

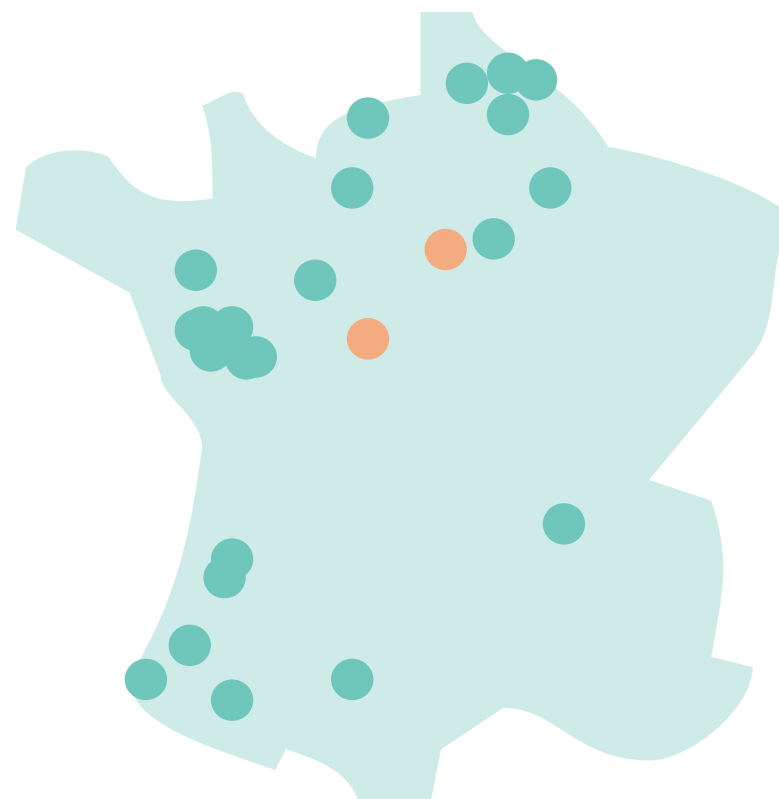
\*sous réserve de validation du patrimoine

## Répartition par typologie d'actif

% valeur vénale



## Répartition géographique



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

# Gestion locative.



**1012 k€**

Loyers quittancés sur le trimestre

**52**

Locataires

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

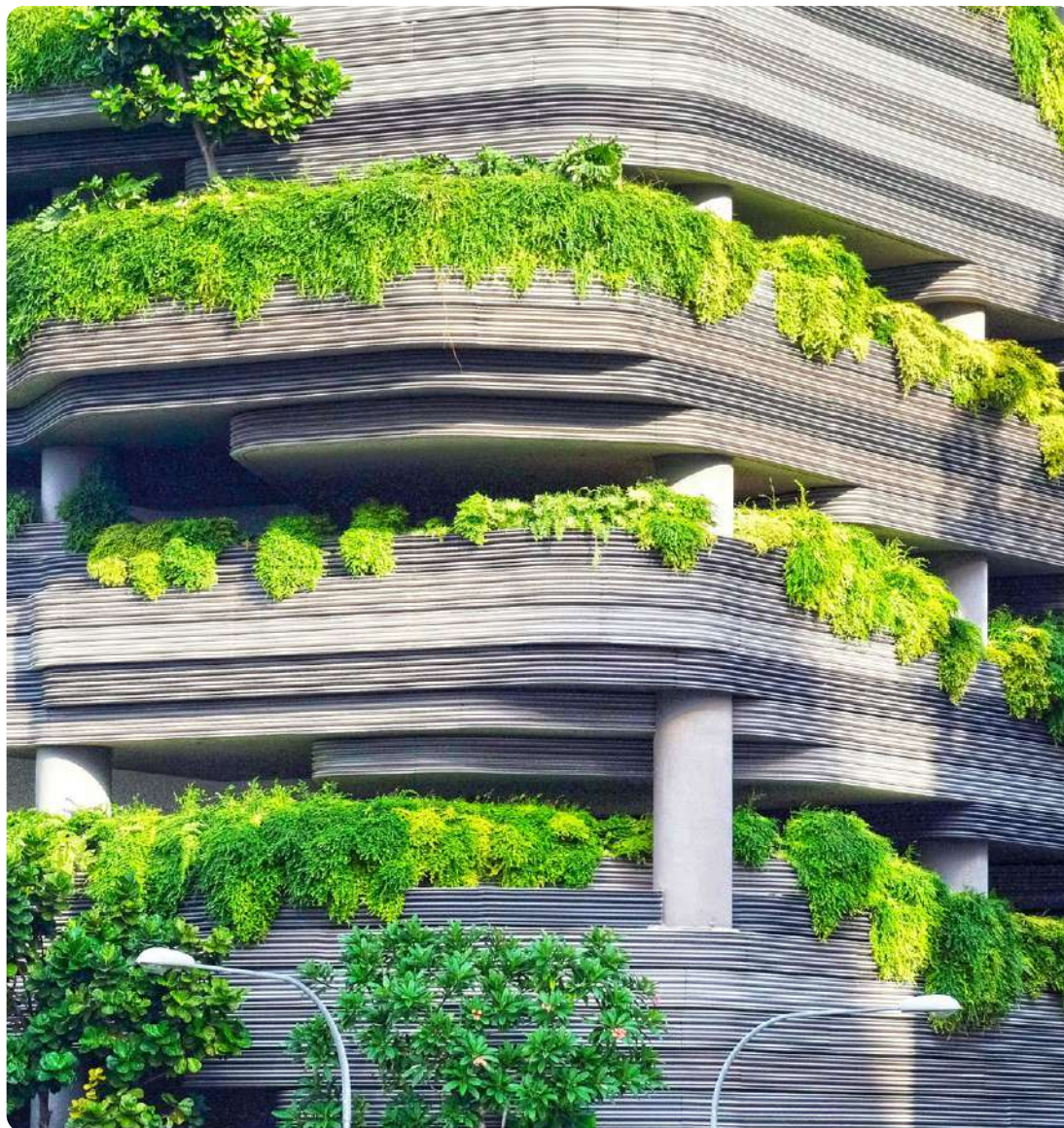
Surface totale

**Taux d'occupation  
financier**

**97.7 %**

**97.7 %**  
Locaux occupés

**2.3 %**  
Locaux vacants, en  
recherche de locataires



# Dernières acquisitions ●

## Bureaux & Activités



<b>Date d'acquisition</b>	Octobre 2023
<b>Localisation</b>	Bièvres (91)
<b>Surface</b>	3 170 m <sup>2</sup>
<b>Locataire</b>	Molex & Magna

La SCPI Optimale a acquis un ensemble immobilier détenu en pleine propriété et constitué de deux actifs à usages de bureaux et d'activités.

Le premier est loué à la société Molex, constructeur de composants électroniques pour les produits de fibre optique. Le second est quant à lui loué à Magna, entreprise spécialisée dans l'équipement automobile.

La WALB\* sur les deux actifs s'élève à plus de 5 ans. Cette opération représente un volume d'investissement d'environ 4,8 millions d'euros AEM.

\*WALB (Weight Average Lease Break) : correspond à la durée moyenne résiduelle pondérée des baux jusqu'aux prochaines échéances. Le WALB s'exprime en années et se calcule en faisant le produit de la durée résiduelle (en mois) des baux et la valeur du loyer, divisé par le montant total des loyers.

## Activités



<b>Date d'acquisition</b>	Décembre 2023
<b>Localisation</b>	Saint-Avertin (37)
<b>Surface</b>	3 749 m <sup>2</sup>
<b>Locataire</b>	CBE & ACIMEX

La dernière acquisition de l'année de la SCPI OPTIMALE concerne cet actif idéalement situé en périphérie de Tours, à proximité immédiate des autoroutes A10, A28 et A85. Il s'agit de la première acquisition de la SCPI en région Centre-Val de Loire.

Le site est historiquement loué à deux sociétés du groupe CBE, ETI industrielle française spécialisée dans l'ingénierie, la fabrication et l'installation d'équipements industriels à destination des grands projets de mobilité (chantiers de métro, routes, chemins de fer, etc.).

Cette opération représente un volume d'investissement d'environ 2,48 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 !

