

# Optimale.



# Bulletin d'information

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

# Le mot d'Edouard.

Cher(e)s associé(e)s,

Dans la continuité de 2023, la hausse des taux d'intérêt et la baisse de la valorisation des actifs ont entraîné une diminution de la capitalisation des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), inaugurant ainsi un nouveau cycle pour le marché des SCPI. Cependant, ce contexte n'empêche pas votre SCPI Optimale de se développer avec enthousiasme, motivation et performance. La jeunesse de notre véhicule, sa stratégie d'investissement dédiée à la diversification des actifs « small caps » et notre capacité de collecte nous positionnent favorablement dans un contexte de marché à contre-courant.

Malgré des contextes économiques et politiques incertains, la collecte des SCPI a ralenti au premier semestre 2024, poursuivant une tendance amorcée en 2022. Néanmoins, votre SCPI Optimale a réalisé une collecte nette supérieure à 4,4 M€ au second trimestre, portant le total à plus de 8,3 M€ depuis le début de l'année 2024, ce qui se traduit par une augmentation de capitalisation de 14,2 %. Cette levée de fonds a permis à votre SCPI Optimale d'acquérir pour 9,1 M€ deux nouveaux immeubles :

- En zone tertiaire à Rennes, un ensemble de bureaux de 4.300 m<sup>2</sup> loué à cinq locataires.
- En zone industrielle à Rouen, une messagerie de 1.530 m<sup>2</sup> louée à FedEx, un acteur international du

transport.

Par ailleurs, Optimale est en négociation exclusive pour des acquisitions résilientes et relatives portant sur des affectations diversifiées en régions à hauteur de 34 M€.

Au-delà des acquisitions, il faut également signaler le travail de notre équipe d'Asset Management, grâce auquel votre SCPI a pu bénéficier de valorisations par le biais de renégociations locatives, tant sur le montant des loyers que sur la durée des baux commerciaux.

Enfin, reflet de notre optimisme, l'objectif de rendement pour l'année 2024 est projeté au-delà de 6 %. Le rendement moyen pour le trimestre s'établit à 6 % (contre 5,87 % au premier trimestre), ce qui est en conformité avec notre annonce de performance en début d'année.

Bonne lecture !

**Edouard Guyot**  
Directeur Général  
Consultim Asset Management



## 6.02 %

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

## 66 M€

capitalisation

## 27

actifs immobiliers

## 1110

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) \*Taux de distribution 2020, 2021 et 2022 : 5,52%

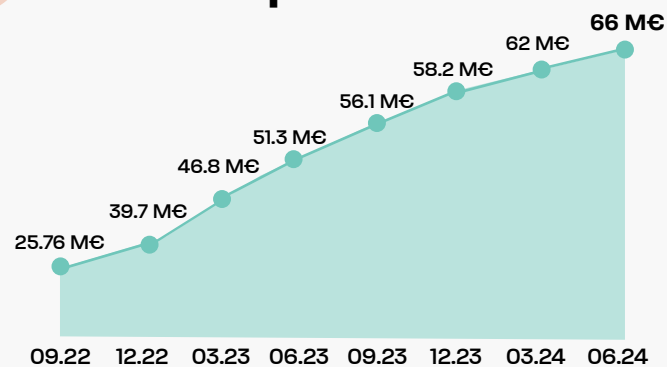
Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Investir en SCPI est un investissement long terme qui comporte des risques notamment de perte en capital et de liquidité.

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.

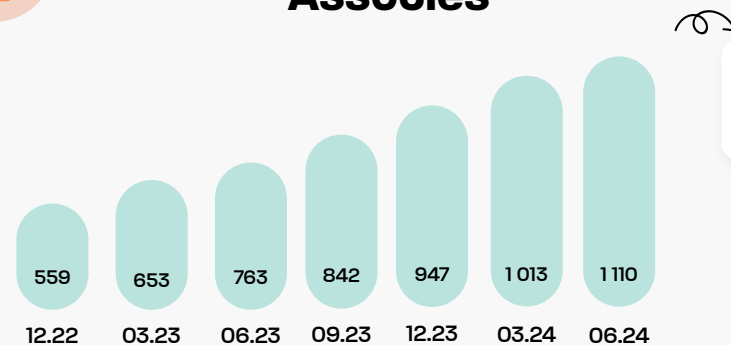
# L'essentiel.



## Capitalisation



## Associés



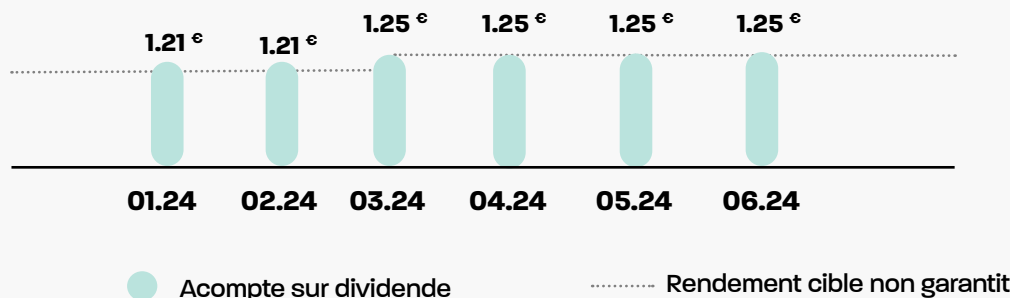
## Marché des parts

	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	158 778.28	187 031.78	203 869.98	224 372.30	232 749.49	247 889.47	265 812.33
<b>ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES</b>	56 217.80	28 253.50	16 838.21	20 502.32	23 599.19	16 590,51	18 031.85
<b>RETRAITS</b>	0	720.52	8 890	67	15 222	1 450,52	109
<b>NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT</b>	0	0	0	0	0	0	0

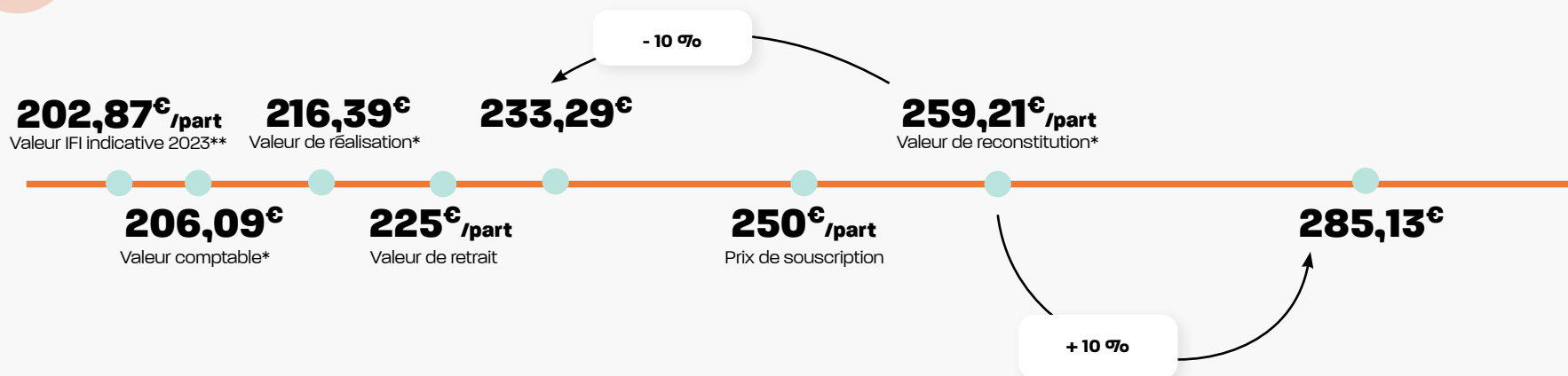
# L'essentiel.



## Distribution



## Valeurs



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 juin 2024

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

# Patrimoine.



**68,6 m€**

Volume d'investissement  
(AEM)

**27**

Actifs immobiliers



Soit une moyenne  
de **2,5 M€**  
par actif

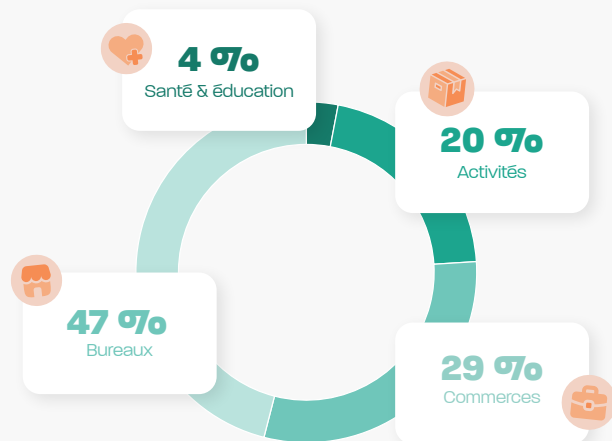
**14,6 %\***

Taux d'endettement

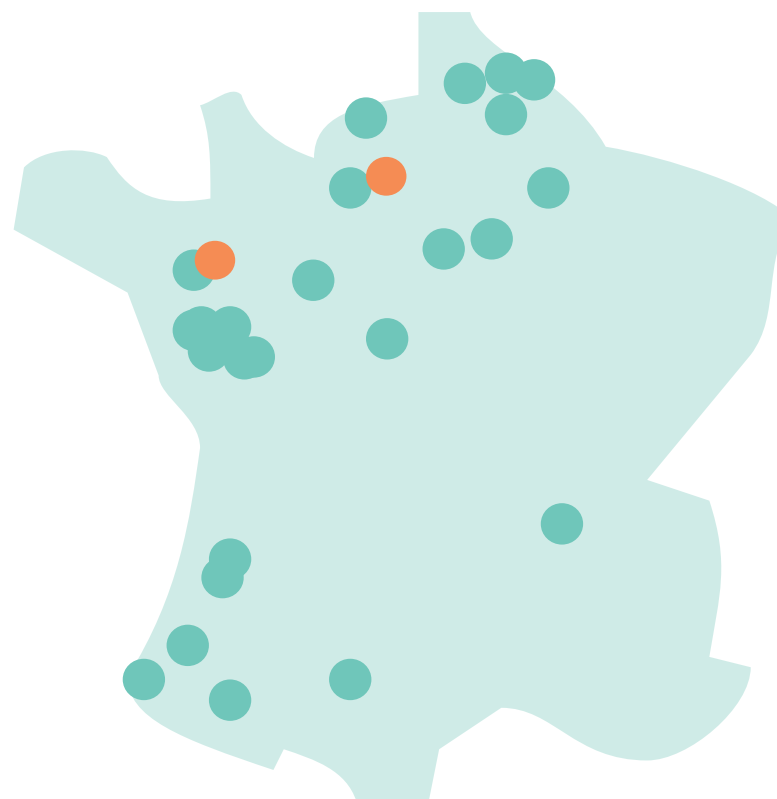
\* sous réserve de l'approbation des comptes de l'exercice clos au 31.12.2023 par l'assemblée générale de la SCPI

## Répartition par typologie d'actif

% valeur vénale



## Répartition géographique



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

# Dernières acquisitions •

## Logistique



<b>Date d'acquisition</b>	Juin 2024
<b>Localisation</b>	Saint-Étienne-du-Rouvray (76)
<b>Surface</b>	1 528 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	FedEx
<b>Prix d'acquisition</b>	2,15 M€

Optimale se saisit d'un ensemble immobilier à usage de messagerie de type cross dock / bi-face dans la commune de Saint Etienne du Rouvray. L'immeuble est situé au sein de la principale zone d'activités de la Métropole Rouennaise.

L'immeuble s'étend sur un simple rez-de-chaussée et bénéficie de 30 quais de chargement – 15 pour Véhicule Léger et 15 pour Poids Lourds. Ce dernier dispose d'une surface totale de 1 528 m<sup>2</sup>.

Construit en 1999, l'actif dispose d'une architecture répondant parfaitement aux attentes des acteurs de la logistique.

L'actif est actuellement intégralement loué à la société FEDEX.

## Bureaux



<b>Date d'acquisition</b>	Juin 2024
<b>Localisation</b>	Vern-sur-Seiche (35)
<b>Surface</b>	4 300 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	CPAM, Tiama, RGaming, Evencia et Placoplatre
<b>Prix d'acquisition</b>	7,00 M€

La SCPI OPTIMALE a acquis un ensemble immobilier au sein de la dynamique zone commerciale du Val d'Orson à Vern sur Seiche.

L'actif bénéficie d'une belle visibilité et d'une très bonne desserte. Cette acquisition est conforme à la stratégie d'investissement privilégiant des actifs inférieurs à 10 M€ en Régions pour les villes et les preneurs au dynamisme économique très marqué.

L'ensemble est actuellement loué à 5 locataires de qualité : la CPAM d'Ille-et-Vilaine, Tiama (ingénierie), RGaming (créateur de contenu/programmeur), Evencia (groupe Babilou) et Placoplatre (fabricant de produits du BTP). La diversité de ces activités permet d'améliorer la dispersion du risque locatif du portefeuille.

# Actualité du portefeuille.



**1 087 k €**

Loyers quittancés sur le trimestre

**57**

Locataires

**> 54 000 m<sup>2</sup>**

Surface totale

**Taux d'occupation  
financier**

**97 %**

**97 %**  
Locaux occupés

**3 %**

Locaux vacants, en  
recherche de locataires

## Focus Urrugne (64)



Suite à la cession du fonds de commerce de la boulangerie, un nouveau bail a été signé en direct avec le cessionnaire fin juin 2024 sur une durée ferme de 6 ans (bail 6/9/10) pour un loyer en légère augmentation.

Par ce travail d'Asset Management, la SCPI Optimale, au-delà de la fermeté du bail et du loyer bonifié, gagne ainsi une annexe environnementale et un preneur avec une meilleure assise estimée car le nouveau propriétaire du fonds de commerce détient deux autres affaires sur le secteur géographique.

Une signature qui vient compléter le renouvellement du bail de l'épicerie Bio sur ce même actif avec le cessionnaire de son fonds de commerce, la société Madele 64. Un renouvellement qui nous a permis d'adresser un loyer complémentaire de 10 % sur des surfaces aménagées par le locataire en mezzanine, de consolider notre WALB et d'intégrer déjà une annexe environnementale.

# Focus ISR.



Tournée vers l'avenir et la construction d'une stratégie résiliente, CONSULTIM Asset management a souhaité faire de la SCPI OPTIMALE un repère unique pour les épargnants souhaitant bénéficier d'une performance financière et pérenne, tout en participant à une économie plus durable.

Dans un contexte 2023 chahuté, et marqué par des signaux parfois contradictoires (tensions sur la scène géopolitique, augmentation de l'intensité des événements climatiques, remontée des taux...), les multiples avancées réglementaires portant sur la performance énergétique des bâtiments, l'augmentation de la part des énergies renouvelables dans les bâtiments tertiaires et la décarbonation du cycle de vie du bâtiment (au travers de la Loi Climat et Résilience, la Loi d'Accélération des Energies Renouvelables, la Directive européenne relative à l'efficacité énergétique...) viennent confirmer notre engagement et notre conviction des enjeux portés par le secteur de l'immobilier.

En s'appuyant sur le label ISR, OPTIMALE a fait le choix de déployer sur son portefeuille immobilier, une stratégie dite « Best in Progress » qui vise l'amélioration de la performance ESG de ses bâtiments existants au travers notamment de la réduction de leurs empreintes énergétiques et carbone, la diminution de leurs consommations en ressources naturelles, ou encore l'amélioration du bien-être de leurs occupants. Fondée sur une grille de 59 critères répartis autour de 8 thématiques, le suivi de cette amélioration repose sur une méthodologie robuste avec une volonté d'aboutir à des résultats concrets et mesurables.

En atteignant les 66 millions d'euros de capitalisation au 30 juin 2024, la SCPI poursuit sa politique d'acquisition d'actifs de taille moyenne dans les grandes métropoles et les villes moyennes françaises. Une dynamique qui nous a permis d'éprouver la rigueur de notre méthodologie d'analyse ESG, tout en maintenant et en cultivant une approche pragmatique et opportuniste de diversification du fonds.

**Labellisée ISR en décembre 2022, nous avons désormais un recul de 18 mois sur le travail accompli. Le premier audit de suivi réalisé par l'AFNOR (organisme certificateur) fin janvier 2024 a d'ailleurs permis de souligner la qualité du travail réalisé par les équipes de Consultim Asset Management et de ses parties prenantes. Je vous invite à prendre connaissance de notre rapport extra financier en [clicquant ici](#).**



**Edouard Guyot**

Directeur Général  
Consultim Asset Management



# 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).

# 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 !

