

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

15 février 2023

## **Label ISR, capitalisation en hausse de 200 % et taux de distribution supérieur à 5,5 % : la SCPI Optimale réalise une excellente année 2022**

***Le 22 décembre dernier la SCPI Optimale, gérée par Consultim Asset Management, a été labellisée ISR Immobilier. Cette reconnaissance vient clore un excellent millésime 2022, qui a vu la capitalisation tripler et le maintien d'un taux de distribution supérieur à 5,5 %.***

### **Un nouveau cap de franchi pour la SCPI Optimale**

L'année 2022 s'est montrée dynamique pour Optimale, avec une capitalisation qui a augmenté de 200 % en un an, pour atteindre 40 millions d'euros, contre 13 millions fin 2021. La SCPI a pu servir en 2022 à ses 550 associés un taux de distribution de 5,52 % conforme à ses prévisions et supérieur à la moyenne des SCPI diversifiées, estimée à 4,5 % selon les hypothèses de l'ASPIM et l'IEIF, dans l'attente des prochaines publications.

La fin d'année s'est clôturée avec l'obtention du label ISR immobilier étape, clé dans son développement. Obtenir ce label était un objectif pour Optimale dont l'ambition est de participer activement aux transformations nécessaires du secteur immobilier, pour répondre aux enjeux climatiques et écologiques.

*« Intégrer des critères extra-financiers dans la sélection de nos actifs donne du sens à notre performance. Nous sommes également en mesure de répondre à l'attente de plus en plus forte des épargnants en faveur des investissements responsables. »* souligne Thibault Garçonnet, Directeur Général de Consultim AM.

### **Des actifs de proximité en province**

Disposant d'un patrimoine récent, composé majoritairement de petits actifs en régions (environ 2 millions d'euros en moyenne), Optimale maîtrise son risque locatif grâce à une diversification, tant en matière de typologie que de localisation. Elle détient à présent 17 actifs, avec 43 locataires différents répartis dans 9 régions françaises et sur quatre thématiques :

- des commerces de proximité, pour la plupart alimentaires (boulangeries, supérettes, épiceries, etc.) ;
- des locaux d'activités, soutien essentiel à l'industrialisation des territoires ;
- des structures liées à la santé et à l'éducation; comme des crèches dans le centre-ville du Mans et en banlieue lyonnaise, et tout récemment à Francheville.

Contact Presse

---

**Galivel & Associés – Gaëtan Heu / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**  
galivel@galivel.com – www.galivel.com

- des bureaux dans des métropoles régionales dynamiques (Lyon, Rennes, Nantes, Lille, etc.)

### **Une gestion prudente et sélective, clef de la réussite**

Dans la droite lignée des valeurs de Consultim Groupe, les investissements d'Optimale s'appuient sur une stratégie opportuniste, mais ciblant des actifs résilients avec des revenus locatifs pérennes.

En 2022, pour garantir une performance sur le long terme, Consultim AM a mis en place une gestion responsable, avec la réduction de la dette de 38% fin 2021 à 27% fin 2022, la constitution d'une réserve et la mise en place de provisions pour l'entretien du patrimoine. Celles-ci permettront, notamment, la réalisation des investissements nécessaires dans le cadre de la labellisation ISR immobilier et le respect du décret tertiaire qui vise à réduire la consommation énergétique finale des bâtiments tertiaires.

En 2023, Optimale ambitionne de poursuivre cette stratégie, de croissance contrôlée pour maintenir le taux de distribution.

Optimale est accessible dès 1 500 € (6 parts). Elle peut être souscrite en démembrement de propriété ou via des versements programmés. Les dividendes potentiels sont versés mensuellement aux associés.

### **EXEMPLES DES DERNIERES ACQUISITIONS D'OPTIMALE**

#### **COMMERCE – Lons (64) – 3 467 m<sup>2</sup>**

Située à proximité immédiate de Pau, l'acquisition porte sur une jardinerie d'une surface de 3 467 m<sup>2</sup> et louée à 100 % à l'enseigne Point Vert dans le cadre d'un bail de 12 ans.

Le bien dispose d'une bonne localisation dans la zone commerciale de Lescar, à proximité immédiate de Pau.

L'actif est composé de 1 007 m<sup>2</sup> de surface de vente extérieure et de 610 m<sup>2</sup> de zone de stockage. 83 emplacements de stationnement, sont également disponibles en extérieur.



Contact Presse

---

**Galivel & Associés – Gaëtan Heu / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**  
galivel@galivel.com – www.galivel.com

### **CRECHE & BUREAUX – Francheville (69) – 637 m<sup>2</sup>**



Acquisition d'un immeuble mixte bureaux et crèche de 637 m<sup>2</sup>. L'ensemble immobilier est actuellement loué à 100 % à quatre locataires, celui-ci accueille une crèche et des bureaux.

Le bien dispose d'une bonne localisation à proximité du 5<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon. C'est également une nouvelle diversification géographique pour la SCPI Optimale qui s'implante avec cette acquisition dans la région Auvergne-Rhône-Alpes.

### **LOCAL D'ACTIVITES – Cholet (49) – 6 700 m<sup>2</sup>**

Localisé au sein de la ZI de la Blanchardière, l'actif est un ensemble de locaux d'activité, composé de deux bâtiments pour une surface totale de 6 700 m<sup>2</sup> et un foncier important de 14 800 m<sup>2</sup>. Actuellement loué à 100 %, avec plusieurs locataires de premier plan (Veolia, Dalkia, Fenwick, Fedex LRCV et Fil d'Ariane), la situation locative est sécurisée par une garantie d'une durée de 24 mois. L'actif a bénéficié de récents travaux d'amélioration négociés avec le vendeur, dispose d'une excellente localisation, entre l'embranchement de l'autoroute A87 et le centre-ville de Cholet, et jouit d'une excellente visibilité depuis la rocade.



### **BUREAUX – Orvault (44) – 4 000 m<sup>2</sup>**



L'actif dispose d'une excellente localisation en première couronne de la métropole nantaise. L'immeuble de bureaux, de 4 000 m<sup>2</sup>, s'élève sur deux étages en superstructure, un rez-de-chaussée et un niveau de sous-sol accueillant 48 emplacements de stationnement et des locaux d'archives. Il dispose également de 70 emplacements de stationnement extérieur. Les bureaux sont actuellement loués à 90 % à 3 locataires de qualité (SPIE Batignolles, GEOMENSURA & LV COM)

Contact Presse

**Galivel & Associés – Gaëtan Heu / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**  
galivel@galivel.com – www.galivel.com

### **A propos de Consultim :**

CONSULTIM Groupe s'impose depuis plus de 27 ans comme la référence de l'immobilier d'investissement. Depuis sa création en 1995, CONSULTIM Groupe a commercialisé, par l'intermédiaire de son réseau de professionnels du patrimoine, plus de 66 000 logements pour un volume supérieur à 11 milliards d'euros.

Chacune des filiales développe sa propre expertise en solutions d'investissements, tout en s'inscrivant dans l'ADN du groupe et en respectant rigoureusement ses valeurs.

- Cerenicimo : Plateforme de sélection et de commercialisation d'immobilier d'investissement neuf : étudiants, affaires, seniors, médicalisé, tourisme
- iPlus : Acteur historique du marché de l'immobilier d'investissement, spécialiste du démembrement de propriété
- LFC plus : Société de distribution du 1er OPCI FILM (Fonds d'Investissement en Location Meublée) multi secteurs : LF CERENICIMO+
- Finple : Plateforme de crowdfunding dont la mission est de financer l'économie réelle en rapprochant les entrepreneurs et investisseurs
- Consultim Asset Management : Société de gestion proposant des produits d'investissement (SCPI) « nouvelle génération » en phase avec les usages du monde actuel et de demain
- LB2S : spécialiste du marché secondaire et de la revente d'immobilier géré en LMNP

Basé à Nantes, le Groupe compte aujourd'hui plus de 240 collaborateurs. [www.consultim.com](http://www.consultim.com)