

L'ÉDITO

Cher(e)s associé(e)s,

Après un démarrage réussi marqué par plusieurs investissements et deux premières distributions conformes aux objectifs annoncés, les perspectives de la SCPI Optimale pour l'année 2021 s'annoncent prometteuses, malgré un contexte général qui reste compliqué pour chacun, avec de nouveaux investissements en cours de finalisation et à l'étude, et des distributions prévisionnelles qui devraient permettre d'installer durablement la SCPI Optimale dans le paysage des SCPI de rendement.

En effet, après avoir distribué deux premiers acomptes au titre des mois de novembre et décembre à hauteur de 1,15€ par part en jouissance équivalent à un DVM annualisé de 5,52%, **notre objectif est de maintenir à minima cette performance en 2021.**

Dans un environnement très incertain, nous allons continuer à gérer votre SCPI avec une très grande prudence et avec comme objectif de préserver votre capital et vous générer des revenus résilients et pérennes dans la durée. Nous sommes convaincus que les actifs à taille humaine et de proximité sont les mieux armés pour atteindre ces objectifs.

En décembre dernier, nous avons signé une promesse de vente pour un local d'activité en périphérie de Douai loué aux entreprises Engie Home Services et Kané. Cette acquisition devrait être finalisée en avril/mai prochain. Nous sommes par ailleurs restés très actifs en ce début d'année sur le front des acquisitions avec, à ce jour, 3 dossiers en exclusivité pour un montant total de 7,1 M€ (AeM).

Vous découvrirez enfin très prochainement un nouveau Espace Client qui vous permettra de suivre votre investissement, et de mettre en place, modifier ou stopper le réinvestissement de vos dividendes et votre épargne programmée avec beaucoup de facilité et de souplesse, intégralement en ligne.

A très bientôt, prenez bien soin de vous et de vos proches.

András BOROS & Léonard HERY

VIE SOCIALE DE VOTRE SCPI

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 novembre 2020 a décidé d'augmenter le capital social maximum statutaire pour le porter de 15 000 000 € à 75 000 000 €.

Par ailleurs, un Conseil de surveillance s'est tenu le 11 décembre 2020 afin de faire un point sur les réalisations de la SCPI depuis sa création et évoquer les perspectives 2021.



LES CLÉS 31/12/2020

DVM (ANNUALISÉ)

5,52 %

ASSOCIÉS

52

CAPITALISATION

7,02 M€

ACTIFS IMMOBILIERS

4



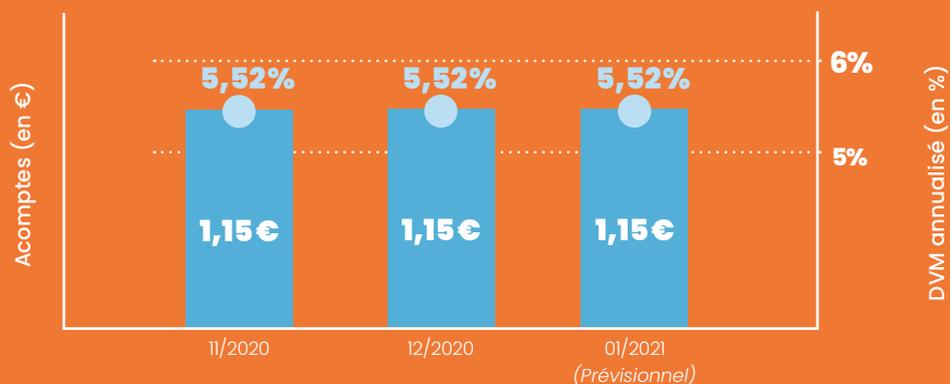
Plus sur Optimale

Accédez à toutes les informations et actualités relatives à Optimale sur www.consultim-am.com



L'ESSENTIEL de votre SCPI

PERFORMANCE



SOUSCRIPTION



PRIX DE SOUSCRIPTION

250€ /part

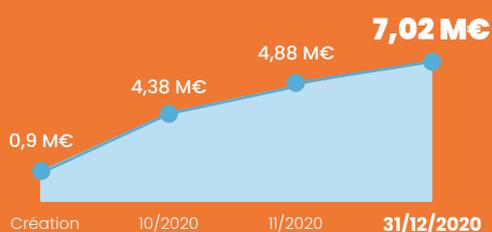
VALEUR DE RETRAIT

225€ /part

DÉLAI DE JOUISSANCE

3 MOIS

CAPITALISATION



ASSOCIÉS



MARCHÉS DES PARTS

	2 ^{ème} semestre 2020
NOMBRE DE PARTS	28 491,40
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	28 491,40
RETRAITS	0
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0



PATRIMOINE de votre SCPI

PATRIMOINE



VOLUMED'INVESTISSEMENT (AEM)

10,4 M€

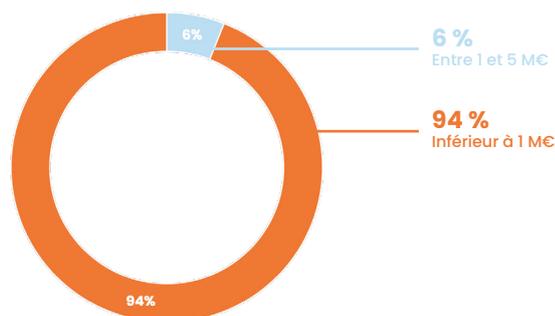
SURFACE TOTALE

3 816 M²

ACTIFS IMMOBILIERS

4

RÉPARTITION PAR TAILLE D'ACTIF
(% PRIX D'ACQUISITION AEM)



SITUATION LOCATIVE



LOYERS ENCAISSÉS SUR LE SEMESTRE

57 024€

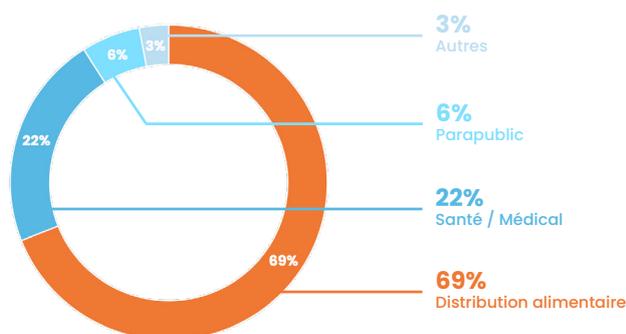
NOMBRE DE
LOCATAIRES

9

TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER (TOF)

100 %

RÉPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ
(% LOYERS*)



* Loyers annuels hors taxes et hors charges

L'ACTU DU PATRIMOINE

L'actif de Villenave d'Ornon a été repris par le groupe ALDI et la façade du magasin va donc prochainement passer sous ses nouvelles couleurs. Le chantier de l'actif d'Aucamville (locaux devant être loués à Carrefour City et Biocoop) avance conformément au planning. Aucun mouvement de locataire n'est intervenu et n'est à prévoir dans les prochains mois.



ACQUISITIONS de votre SCPI



Commerce alimentaire

Villenave d'Ornon (33)

COMMERCE ALIMENTAIRE

Magasin exploité par une enseigne de discount alimentaire et situé sur un vaste tènement foncier indépendant, à l'intérieur de la rocade bordelaise.

DATE D'ACQUISITION	13/10/2020
LOCALISATION	Villenave d'Ornon (33)
SURFACE	1 540 m ²
PRIX D'ACQUISITION AeM	4,26 M€
RENDEMENT	5,73 %
LOCATAIRE	Groupe ALDI



Vous souhaitez en savoir plus ?



Espace d'accueil & bureaux

Dax (40)

LOCAUX COMMERCIAUX

Le local se trouve au sein du nouveau quartier d'affaires du Grand Dax, à proximité immédiate de la Gare TGV et de son pôle multimodal.

DATE D'ACQUISITION	20/11/2020
LOCALISATION	Dax (40)
SURFACE	208 m ²
PRIX D'ACQUISITION AeM	0,6 M€
RENDEMENT	7,34 %
LOCATAIRE	Chambre des métiers et de l'artisanat des Landes



Vous souhaitez en savoir plus ?



Commerces alimentaires

Aucamville (31)

COMMERCES ALIMENTAIRES

Deux locaux commerciaux situés à Toulouse Métropole (Aucamville). La livraison des constructions est prévue au 3^e trimestre 2021.

DATE D'ACQUISITION	04/12/2020
LOCALISATION	Aucamville (31)
SURFACE	808 m ²
PRIX D'ACQUISITION AeM	2,05 M€
RENDEMENT	6,05 %
LOCATAIRE	Carrefour City & Biocoop



Vous souhaitez en savoir plus ?



Locaux commerciaux

Urrugne (64)

LOCAUX COMMERCIAUX

Ensemble de 5 locaux commerciaux situé à Urrugne, à la sortie immédiate de Saint Jean de Luz, en face d'un supermarché E.Leclerc.

DATE D'ACQUISITION	31/12/2020
LOCALISATION	Urrugne (64)
SURFACE	1 260 m ²
PRIX D'ACQUISITION AeM	3,5 M€
RENDEMENT	7,18 %
LOCATAIRE	Indépendants



Vous souhaitez en savoir plus ?





INFORMATIONS pratiques

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

L'entrée en jouissance des parts est le 1er jour du troisième mois qui suit l'enregistrement de la souscription par la Société de Gestion pour toute souscription reçue avant le 31 décembre 2020, et le 1er jour du quatrième mois qui suit l'enregistrement de la souscription par la Société de Gestion pour toute souscription reçue après cette date. Il s'agit du délai entre la date d'acquisition des parts et la date à laquelle ces parts donnent droit à dividendes.

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'associés, 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 IFl

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 IFl 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 libérateur 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.

LEXIQUE

Capitalisation

Il s'agit du nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

DVM (distribution sur valeur de marché)

Il s'agit du dividende brut avant prélèvement libérateur versé au titre d'un exercice (intégrant l'ensemble des distributions exceptionnelles y compris distributions de plus-values), rapporté au prix moyen acquéreur de la part constaté sur l'exercice considéré.

DVM annualisé

Il s'agit du dividende brut avant prélèvement libérateur versé au titre d'une période et annualisé linéairement (intégrant l'ensemble des distributions exceptionnelles y compris distributions de plus-values), rapporté au prix moyen acquéreur de la part constaté sur la période considérée.

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.