

## L'ÉDITO

Cher(e)s associé(e)s,

Alors que le nombre de personnes vaccinées contre la Covid 19 augmente chaque jour en France et dans le monde, l'optimisme progresse concernant la situation sanitaire française et la reprise économique et sociale associée. Le marché immobilier Post-Covid commence à se dessiner, et nous avons continué à travailler en 2021 pour que votre SCPI Optimale puisse profiter pleinement du rebond économique qui se profile pour 2021 et 2022. La stratégie de la SCPI est centrée sur des actifs de proximité, à taille humaine et implantés au sein de territoires régionaux dont l'attractivité sort largement renforcée de la crise sanitaire. Nous sommes convaincus que ces actifs présentent un double intérêt en termes de performance et de résilience. En effet :

- La réponse sans précédent et coordonnée des gouvernements et des banques centrales à la pandémie entraîne des pressions inflationnistes et une hausse des taux d'intérêts. Nous pensons que nos actifs sont très bien armés pour résister à une éventuelle hausse de taux, grâce notamment à une exposition moindre aux mouvements macro-économiques, mais aussi à des valeurs foncières implicites (et donc des valorisations) conservatrices comparées aux marchés de grandes agglomérations ayant bénéficiés de compressions de rendements depuis plus de 10 ans.
- La pandémie a développé la sensibilité ESG des locataires et des investisseurs, et nous pensons que les investissements immobiliers durables présenteront une liquidité d'investissement plus élevée et des valorisations plus solides. Nous constatons aussi que nos actifs de proximité minimisent les trajets et favorisent les mobilités douces. Nous continuerons à travailler sur ces missions à impact positif, avec un engagement et une agilité qui caractérisent le Groupe CONSULTIM.

Le portefeuille existant montre déjà sa résilience, puisqu'Optimale, SCPI de rendement, bénéficie toujours d'un Taux d'Occupation Financier de 100%, sans aucun impayé. En mai, nous avons finalisé l'acquisition d'un local d'activités situé dans l'écoquartier du Raquet (agglomération de Douai), loué aux entreprises Engie Home Services et Kané. Concernant les locaux commerciaux situés à Aucamville (Toulouse Métropole), les travaux se poursuivent pour une livraison prévue au 3ème trimestre 2021. Nous bénéficions par ailleurs d'un pipeline d'acquisitions conséquent et de qualité qui nous permettra de déployer les fonds qui seront collectés au deuxième semestre 2021, que nous anticipons élevés. Nous avons notamment deux dossiers sous exclusivité pour des actes prévus au T3 et T4 2021. Au regard de ces éléments, nous réitérons l'objectif d'Optimale de maintenir à minima la performance de DVM annualisé de 5,52% en 2021.

Bien entendu, identifier et sélectionner les bons actifs sur les marchés régionaux, par nature moins profonds, requiert une bonne compréhension des enjeux locaux et une connaissance des tissus économiques locaux. C'est justement la force du Groupe CONSULTIM, acteur de référence de l'immobilier résidentiel régional depuis plus de 25 ans. C'est pour cette raison que nous avons voulu nous rapprocher davantage du Groupe CONSULTIM désormais actionnaire à 100% de CONSULTIM Asset Management. Edouard FOURNIAU, Directeur Général Délégué du Groupe CONSULTIM en prend ainsi la Présidence et Thibault GARÇONNAT la Direction Générale, après avoir été en charge du sourcing immobilier pour CERENICIMO, la marque historique du groupe. Une communication vous sera prochainement adressée pour vous présenter l'équipe de gestion ainsi que le conseil de surveillance remanié suite au rapprochement avec le groupe.

Les prochains bulletins seront envoyés sur une base trimestrielle, permettant ainsi une communication plus fréquente.

A très bientôt,

**Edouard FOURNIAU et Thibault GARÇONNAT**

### LES CLÉS 30/06/2021

DVM (ANNUALISÉ)

**5,52 %**

# ASSOCIÉS

**82**

CAPITALISATION

**7,95 M€**

# ACTIFS IMMOBILIERS

**5**



### Plus sur Optimale

Accédez à toutes les informations et actualités relatives à Optimale sur [www.consultim-am.com](http://www.consultim-am.com)

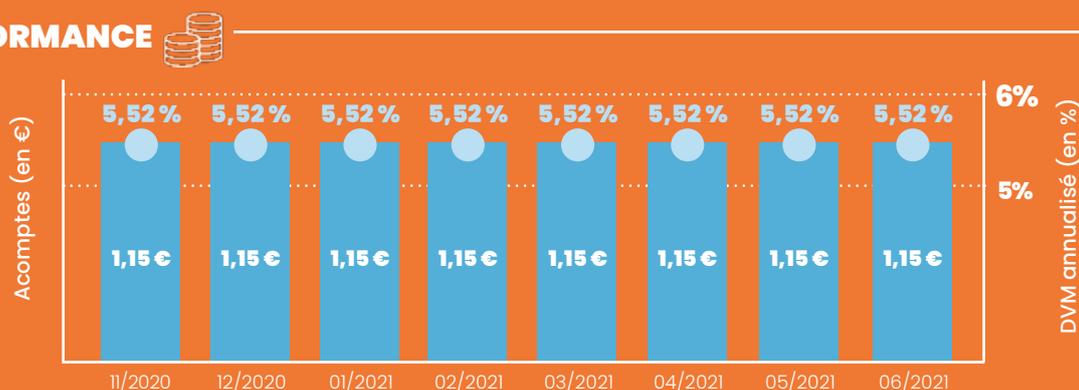
**VOTRE ESPACE EN LIGNE**

# L'ESSENTIEL de votre SCPI

## VIE SOCIALE DE VOTRE SCPI

L'Assemblée Générale Mixte du 30/06/2021 a approuvé les comptes 2020 de la SCPI et validé le changement de siège social désormais au sein des locaux du Groupe Consultim à Vertou (44). Par ailleurs, un premier Conseil de Surveillance s'est tenu le 05/02/2021 dans le cadre des changements d'actionnariat de la Société de Gestion, et un deuxième Conseil de Surveillance a eu lieu le 01/06/2021 en préparation de l'Assemblée Générale du 30/06.

## PERFORMANCE



## SOUSCRIPTION

PRIX DE SOUSCRIPTION

**250€** /part

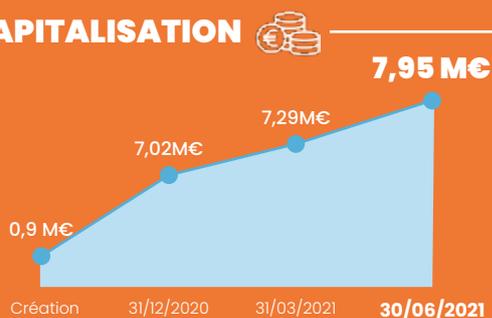
VALEUR DE RETRAIT

**225€** /part

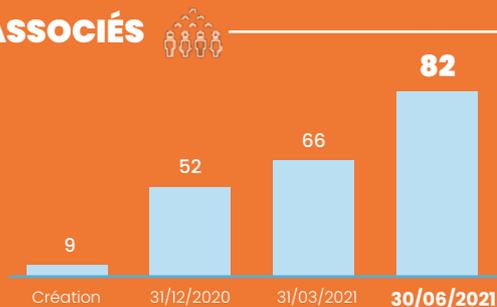
DÉLAI DE JOUISSANCE

**3 MOIS**

## CAPITALISATION



## ASSOCIÉS



## MARCHÉS DES PARTS

	2 <sup>ème</sup> semestre 2020	1 <sup>er</sup> semestre 2021
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	28 491,40	32 196,53
<b>ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES</b>	28 491,40	3 705,13
<b>RETRAITS</b>	0	0
<b>NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT</b>	0	0



# PATRIMOINE de votre SCPI

## PATRIMOINE



VOLUME D'INVESTISSEMENT (AEM)

**11,6 M€**

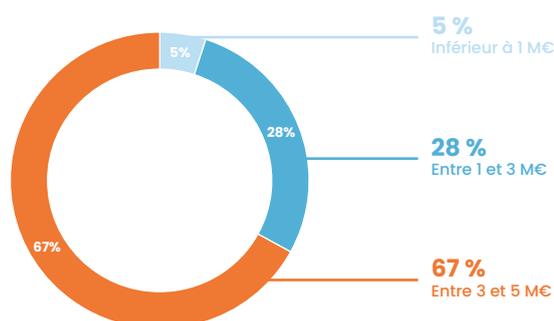
SURFACE TOTALE

**4 582 M<sup>2</sup>**

ACTIFS IMMOBILIERS

**5**

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



## SITUATION LOCATIVE



LOYERS ENCAISSÉS SUR LE SEMESTRE

**278 K€**

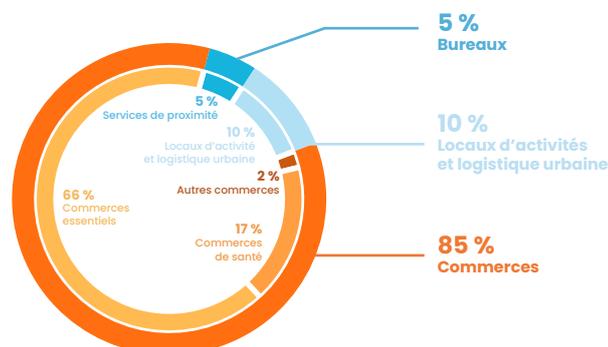
NOMBRE DE  
LOCATAIRES

**12**

TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER (TOF)

**100 %**

RÉPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ  
(% VALEUR VÉNALE)





# 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 <sup>2</sup>
PRIX D'ACQUISITION AeM	4,26 M€
RENDEMENT	5,73 %
LOCATAIRE	Groupe ALDI



Vous souhaitez en savoir plus ?

VIDÉO



**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 <sup>2</sup>
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 ?

VIDÉO



**Commerces alimentaires**  
Aucamville (31)

## COMMERCES ALIMENTAIRES

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

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



Vous souhaitez en savoir plus ?

VIDÉO



# ACQUISITIONS de votre SCPI



**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 <sup>2</sup>
PRIX D'ACQUISITION AeM	3,5 M€
RENDEMENT	7,18 %
LOCATAIRE	Indépendants



**Vous souhaitez en savoir plus ?**

**VIDÉO**



**Locaux d'activité**  
Sin-Le-Noble (59)

## LOCAUX D'ACTIVITÉ

L'actif est situé au sein de l'Ecopark du Raquet au sud de Douai (agglomération lilloise). L'ensemble immobilier est aisément accessible par les voies routières et les transports en commun.

DATE D'ACQUISITION	21/05/2021
LOCALISATION	Sin-Le-Noble (59)
SURFACE	766 m <sup>2</sup>
PRIX D'ACQUISITION AeM	1,2 M€
RENDEMENT	6,85 %
LOCATAIRE	Engie Home Services Kané



**Vous souhaitez en savoir plus ?**

**VIDÉO**



# 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 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 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](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.

### 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.