

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

### L'ÉDITO

Cher(e)s associé(e)s,

#### La SCPI Optimale : 1 an après

Nous vous remercions de votre confiance et sommes ravis de faire le bilan de cette première année ponctuée par six acquisitions, des résultats conformes aux objectifs annoncés et des perspectives très prometteuses.

#### Une stratégie singulière

Une politique d'investissement régionale, diversifiée et exclusivement concentrée sur des actifs immobiliers de proximité qui s'appuie sur nos convictions et une équipe d'experts.

#### Des actifs implantés au coeur de votre région

Convaincus depuis 25 ans du bien-fondé de l'investissement immobilier en régions, force est de constater que le contexte actuel confirme cette stratégie. Avec par exemple, le fort regain d'attractivité des métropoles régionales et des villes moyennes en lien avec la forte demande d'une meilleure qualité de vie des citoyens confrontés à l'exiguïté de leur logement lors des confinements successifs. Ou encore l'immense défi de la transition écologique qui milite avec force pour un rééquilibrage territorial qui permettrait de lutter contre l'artificialisation des sols dans un pays où le stock global de biens immobilier est supérieur au besoin mais où la demande se concentre aujourd'hui sur quelques métropoles.

#### Des actifs pour de petits volumes d'investissement

Qui affichent tous un volume unitaire inférieur à 5 M€, ce qui permet d'échapper à la concurrence des grands acteurs de la gestion collective qui se positionnent classiquement sur des actifs aux volumes unitaires plus élevés. Ce positionnement nécessite évidemment une exigence forte pour étudier un maximum de dossiers et sélectionner les meilleures opportunités avec précision et une grande diversification.

#### Des actifs « essentiels et résilients » adaptés aux enjeux actuels

Optimale, SCPI « nouvelle génération » est nativement adaptée à un contexte nouveau : développement du télétravail, de la logistique urbaine, considération des problématiques de santé. En effet, nous avons pris en compte, dès l'acquisition du premier actif, l'importance des priorités « essentielles » qui sont désormais au cœur notre quotidien : commerces essentiels, santé et éducation, locaux d'activités et logistique urbaine et services de proximité.

#### Une performance au rendez-vous

Les actifs sont occupés par treize locataires avec un taux d'occupation de 100 %. Après avoir distribué neuf premiers acomptes entre janvier et septembre, qui correspondent à un rendement annualisé de 5,52 %, nous sommes confiants sur la capacité de la SCPI Optimale à maintenir cet objectif dans le temps. Les valeurs d'expertise confortent d'ailleurs cette performance puisque la valeur de reconstitution est de 5 % supérieure au prix de souscription (respectivement 262,50 € et 250 € par part). Ce qui matérialise la création de valeur !

Nous avons le plaisir de vous annoncer l'acquisition en juillet dernier d'un centre automobile exploité sous enseigne « Feu Vert ». Découvrez en vidéo ce nouvel actif en page 4 dans le bulletin.

La livraison des locaux commerciaux Biocoop et Carrefour City situés à Aucamville (1ère couronne toulousaine) interviendra début novembre 2021.

Toujours mobilisée, l'équipe de gestion a engagé de nombreux processus d'acquisition. Par exemple deux ensembles de locaux d'activités situés dans les Pays de la Loire (départements 44 et 49), occupés par 8 locataires et négociés avec un rendement moyen à l'acquisition de 8,1 %. Ils devraient être actés fin 2021, début 2022.

#### De belles perspectives pour finir l'année et préparer 2022

Forts d'une bonne dynamique sur les dossiers d'acquisition, nous avons été très heureux de réduire temporairement le délai de jouissance pour le porter à 1 mois pour toute souscription réalisée entre le 1er octobre 2021 et le 31 décembre 2021. Bien entendu, cette réduction provisoire du délai de jouissance s'appliquera également aux prélèvements programmés et aux dividendes réinvestis.

Enfin, convaincus de l'importance fondamentale de la transition énergétique et écologique pour les générations futures, nous sommes heureux de vous annoncer que nous avons engagé le processus pour obtenir le label « ISR Immobilier » au premier semestre 2022. Ce sujet fera l'objet de communications plus précises dans les prochains mois.

**Thibault GARCONNAT**

#### LES CLÉS 30/09/21

DVM (ANNUALISÉ)

**5,52 %**

# ASSOCIÉS

**103**

CAPITALISATION

**8,75 M€**

# ACTIFS IMMOBILIERS

**6**

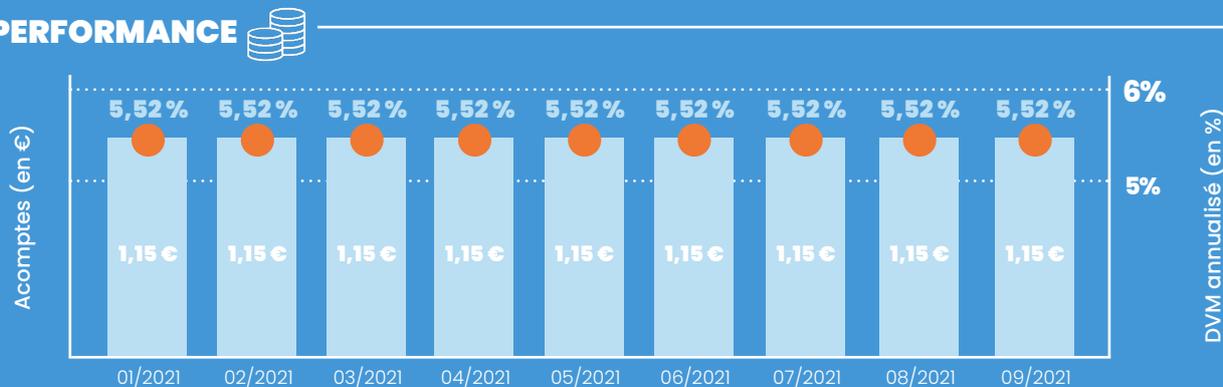


#### Plus sur Optimale

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

# L'ESSENTIEL de votre SCPI

## PERFORMANCE



## SOUSCRIPTION

PRIX DE SOUSCRIPTION

**250€** / part

VALEUR DE RETRAIT

**225€** / part

VALEUR DE RECONSTITUTION

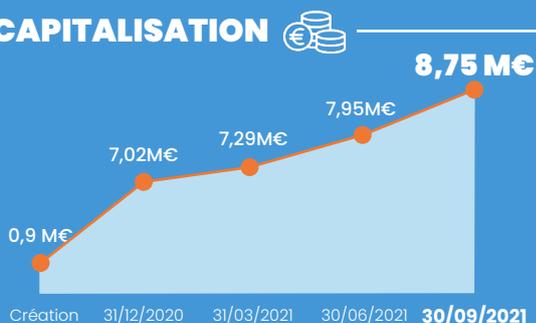
**263€** / part

DÉLAI DE JOUISSANCE

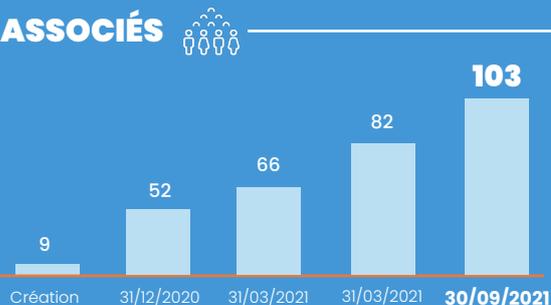
**1 MOIS\***

\*Le délai de jouissance actuel de la SCPI (3 mois) est provisoirement réduit à compter du 1er octobre 2021 au 31 décembre 2021.

## CAPITALISATION



## ASSOCIÉS



## MARCHÉS DES PARTS

	2 <sup>ème</sup> trimestre 2021	3 <sup>ème</sup> trimestre 2021
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	32 196,53	35 399,37
<b>ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES</b>	2 630,21	3 202,84
<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)

**12,7 M€**

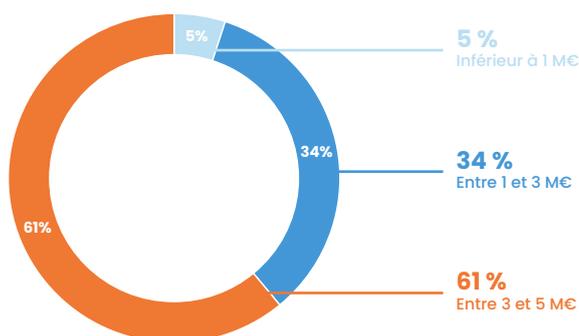
SURFACE TOTALE

**5 309 M<sup>2</sup>**

ACTIFS IMMOBILIERS

**6**

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



## SITUATION LOCATIVE



LOYERS ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

**173 K€**

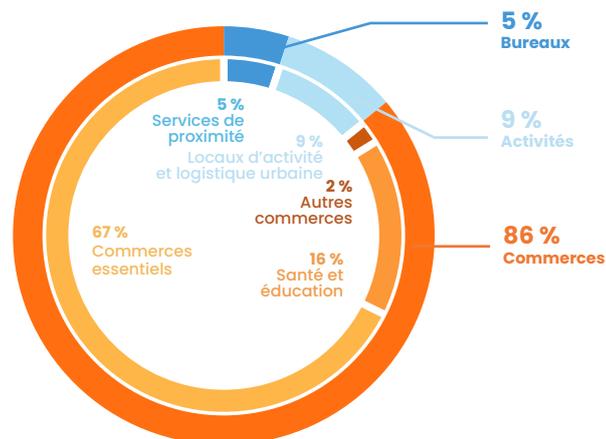
NOMBRE DE  
LOCATAIRES

**13**

TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER (TOF)

**100 %**

RÉPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ  
(% VALEUR VÉNALE)



# DERNIÈRES ACQUISITIONS de votre SCPI



## 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'Ecopark est un écoquartier qui s'étend sur 27 hectares et accueille les petites et moyennes entreprises à vocation tertiaire et artisanale, réparties sur 7 bâtiments, et 360 parkings extérieurs. L'ensemble immobilier est aisément accessible par les voies routières et les transports en commun. Les locaux sont entièrement loués à des locataires de qualité, Engie Home Services et Kané.

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 ?



## Local commercial Coulommiers (77)

### LOCAL COMMERCIAL

L'actif est situé à Coulommiers (77), commune de 15 000 habitants située en Seine-et-Marne, à 1h de Paris. Il est implanté au sein d'un ensemble immobilier composé d'enseignes nationales, exploité depuis sa construction en 2006 sous l'enseigne Feu Vert. L'actif est au coeur de la zone commerciale de la Rocade au Sud-Est de la commune, qui a la particularité de bénéficier d'un quasi-monopole dans un rayon de 20km et qui compte environ 90 enseignes.

DATE D'ACQUISITION	29/07/2021
LOCALISATION	Coulommiers (77)
SURFACE	727 m <sup>2</sup>
PRIX D'ACQUISITION AeM	1,1 M€
RENDEMENT	6,59 %
LOCATAIRE	JLM Auto (enseigne Feu Vert)



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 deuxième mois qui suit l'enregistrement de la souscription par la Société de Gestion pour toute souscription reçue entre le 1er octobre 2021 et le 31 décembre 2021, 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'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.

### DVM (distribution sur valeur de marché)

Il s'agit du dividende brut avant prélèvement libératoire 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 libératoire 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.