

L'ÉDITO

Cher(e)s Associé(e)s,

Nous sommes très heureux, en cette période si particulière, de vous faire part de cette première newsletter. Nous tenons à remercier tout particulièrement nos associés fondateurs, nos partenaires conseillers en gestion de patrimoine, ainsi que nos premiers souscripteurs depuis l'ouverture de la souscription au public le 15 septembre dernier. Merci pour votre confiance.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI Optimale est désormais composé de deux actifs immobiliers (détails en page 4). Ces premières acquisitions illustrent parfaitement la stratégie d'investissement de votre SCPI. Elles représentent un volume « acte en mains » de 4,9 m€ pour un rendement de près de 6%. Nous vous invitons à visionner les vidéos de présentation de ces actifs [ici](#) et remercions à cette occasion tout particulièrement Monsieur Marc VERNIER, Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Landes, pour son intervention.

Par ailleurs, compte tenu de la capacité d'amorçage assurée par les fondateurs de Consultim AM et des nouvelles souscriptions émanant du public, nous travaillons actuellement en exclusivité sur 3 autres dossiers d'acquisition que nous espérons pouvoir conclure, sous toutes réserves compte tenu du contexte actuel, entre la fin de l'année 2020 et la fin du T1 2021. La finalisation de ces dossiers porterait le montant total des acquisitions de votre SCPI à environ 15 m€ AEM pour un rendement global de 6.4%. Nous étudions par ailleurs activement de nouvelles opportunités d'investissement en ligne avec la stratégie de votre SCPI avec comme objectif, inchangé, de déployer environ 30 m€ d'investissements d'ici mi 2021.

Les acquisitions réalisées et les dossiers sous exclusivité nous conduisent à prévoir la mise en paiement courant décembre du premier acompte sur dividende de votre SCPI, d'un montant de 1,15€ par part, soit un DVM annualisé de 5,52%.

Il est important de rappeler que durant la phase d'amorçage du patrimoine, la capacité de distribution mensuelle de votre SCPI est étroitement corrélée au rendement et à la date d'acquisition de chaque actif par la SCPI.

Ainsi, tout décalage dans les dates d'acquisition prévisionnelles, notamment en lien avec le contexte sanitaire actuel, pourrait nous conduire à devoir moduler, à la hausse comme à la baisse, les distributions au cours des prochains mois, sans toutefois remettre en cause l'objectif de distribution annualisée de 5% à 6%.

Prenez soin de vous et de vos proches et à très bientôt pour la prochaine newsletter !

Andrès BOROS, Président

Léonard HERY, Directeur Général

LES CLÉS



DVM (ANNUALISÉ)*

5,52 %

ASSOCIÉS

28

CAPITALISATION

4,58 M€

ACTIFS IMMOBILIERS

2

* Sur la base de la distribution prévue au titre du mois de novembre 2020





LE MOT DE NICOLAS BOUZOU



Plus sur Optimale

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

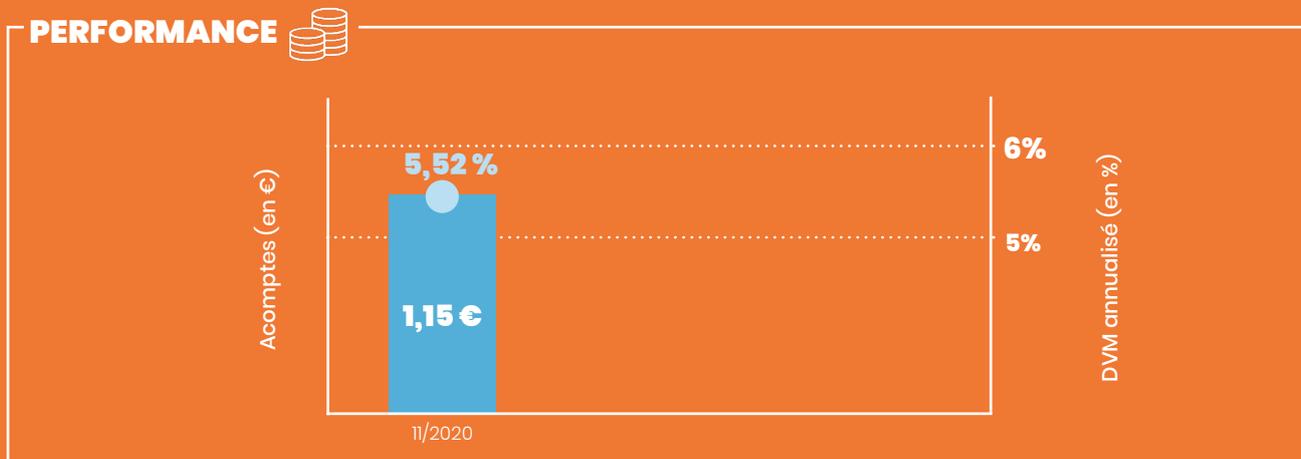
La situation économique dérive directement de la situation sanitaire. Après une récession supérieure à 30% lors du premier confinement, la situation s'est rapidement améliorée. Cet été, l'économie française fonctionnait à 95% de son rythme normal. Mais tout s'est à nouveau détraqué depuis la rentrée avec les nouvelles restrictions et le deuxième confinement. En novembre, la récession devrait être un peu supérieure à 10% selon les enquêtes de la Banque de France. C'est moins violent qu'au printemps mais c'est tout de même brutal et les mesures de soutien, massives, n'empêcheront pas du chômage et des faillites. L'exemple de l'Asie montre qu'une circulation faible et contrôlée du virus permet à l'économie de tourner, mais en deçà de ses capacités. Clairement, le salut économique viendra de la disparition du virus, que cette disparition soit naturelle ou liée à une vaccination mondiale de masse. Gageons que ce sera pour 2021. Il faut se tenir prêt pour cette reprise et comprendre les évolutions structurelles. Le Covid-19 est plus un agent d'accélération que de changement. Le monde d'après préexistait à la crise. Ce sont ces accélérations qu'il faut appréhender : plus grande pénétration du e-commerce et du click and collect, surcapacités en matière de bureau mais aussi résilience de certaines classes d'actifs comme le commerce alimentaire. Dans cette crise, il faut regarder à la fois devant le guidon et vers l'horizon.

Nicolas BOUZOU, Conseil stratégique





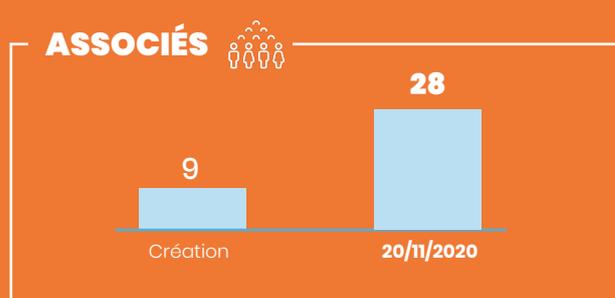
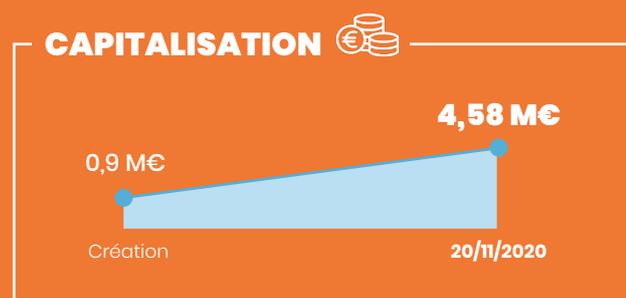
L'ESSENTIEL de votre SCPI



SOUSCRIPTION

PRIX DE SOUSCRIPTION 250€ / part	VALEUR DE RETRAIT 225€ / part	DÉLAI DE JOUISSANCE 2* MOIS
---------------------------------------------------	------------------------------------------------	----------------------------------------------

* Pour toute souscription reçue avant le 31/12/2020, puis 3 mois ensuite.



NOMBRE DE LOCATAIRES



2

NOMBRE D'ACTIFS



2

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)



100%



ACQUISITIONS de votre SCPI



COMMERCE ALIMENTAIRE

Le magasin est exploité par la même enseigne de discount alimentaire depuis de très nombreuses années.

Il est situé sur un vaste tènement foncier indépendant détenu en pleine propriété à l'intérieur de la rocade bordelaise.

Il propose de nombreuses places de stationnement.

A l'instar de l'ensemble de l'agglomération bordelaise, le quartier s'est fortement développé et densifié ces dernières années, sous l'impulsion du tramway (arrêt à 250m du point de vente) et de la ZAC Terres Sud qui accueille notamment le nouveau lycée Vaclav Havel.

Commerce alimentaire

Villeneuve d'Ornon (33)



Vous souhaitez en savoir plus ?

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



ESPACE D'ACCUEIL & BUREAUX

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, du siège du GRAND DAX et de son Groupement d'Intérêt Public pour accélérer le Développement Économique, PULSEO. Le local se situe au pied d'un immeuble neuf de logements élevé en R+4, faisant partie d'une vaste opération mixte appelée « Confluences », mêlant logements, bureaux et commerces.

Le local est loué à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Landes, dans le cadre d'un bail d'une durée de 9 ans fermes, à destination de bureaux et de locaux d'accueil pour les TPE/PME.

Espace d'accueil & bureaux



Vous souhaitez en savoir plus ?

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



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 : 15 000 000 €

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 1^{er} 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 1^{er} 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 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.

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.