



L'ÉDITO

Cher(e)s Associé(e)s,

Ces dernières semaines ont été riches en actualité pour votre SCPI Optimale.

Tout d'abord, un premier acompte sur dividende de 1,15 € a été distribué le 15 décembre 2020. Nous avons le plaisir de vous annoncer qu'un 2e acompte d'un montant identique de 1,15€ par part en jouissance sera distribué courant janvier au titre du mois de décembre, pour un DVM annualisé, inchangé, de 5.52%.

Par ailleurs, votre SCPI est restée très active sur le front des investissements:

- elle a finalisé une nouvelle acquisition et les pouvoirs ont été donnés pour la signature le 31/12/2020 de l'acquisition du 4^{ème} actif de votre SCPI (voir détails en page 3), portant le volume total du patrimoine à 10,5 M€ AeM pour un rendement de 6,31% (sous réserve de la finalisation effective de la dernière opération);
- une promesse a été signée pour un local d'activité neuf situé à proximité de l'agglomération lilloise pour un montant de 1,2 M€ AeM et un rendement de 6.86%, loué à deux locataires (Engie Home Services et Kané). L'acquisition doit se concrétiser au cours du second trimestre 2021, sous réserve de la levée de certaines conditions suspensives;
- nous sommes par ailleurs sous exclusivité très avancée concernant un dossier de 4,6 M€ pour un rendement de 6,5%. La signature de cet actif est prévue d'ici fin janvier 2021.

Nous continuons naturellement à étudier activement d'autres opportunités en ligne avec la stratégie d'investissement de votre SCPI.

Enfin, concernant le patrimoine existant, suite à la finalisation de la cession par le groupe CASINO au groupe ALDI de la plupart de ses magasins opérant sous enseigne Leader Price, il nous a été confirmé la reprise par le Groupe ALDI du point de vente situé à Villenave d'Ornon, dont les murs ont été acquis par votre SCPI en octobre dernier. Cette reprise est selon nous de nature à dynamiser, valoriser et pérenniser l'exploitation de cet emplacement.

Comme vous pouvez le constater, votre SCPI est très active et nous tenons à remercier les nombreux partenaires et souscripteurs qui partagent notre vision et qui décident de nous faire confiance.

A très vite pour la prochaine newsletter et d'ici là, profitez bien des fêtes de fin d'année.

Andrès BOROS, Président

Léonard HERY, Directeur Général

LES CLÉS



DVM (ANNUALISÉ)*

5,52 %

ASSOCIÉS

42

CAPITALISATION

6,81 M€

ACTIFS IMMOBILIERS

4

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



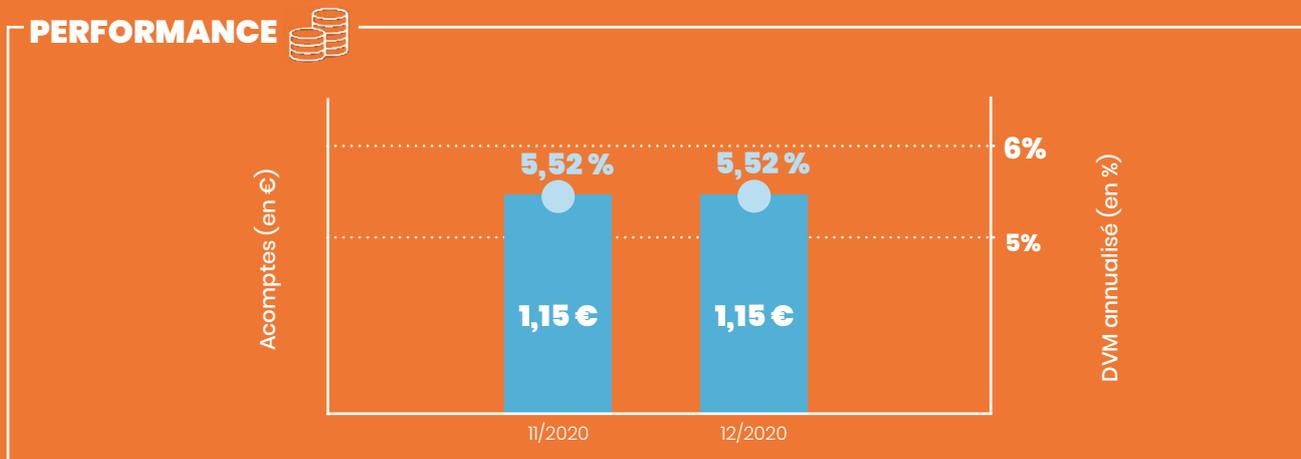
Plus sur Optimale

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

VOTRE ESPACE EN LIGNE



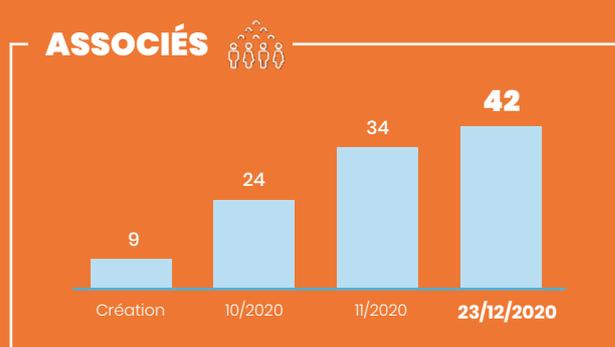
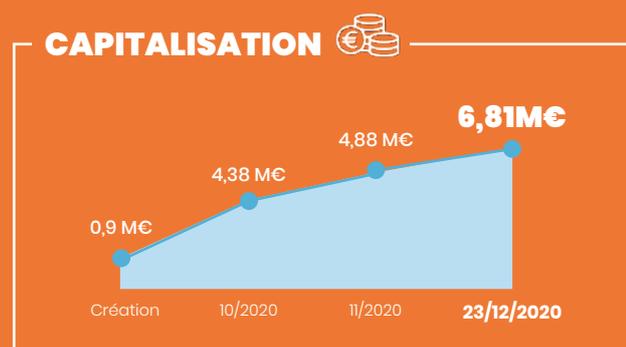
L'ESSENTIEL de votre SCPI



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*



9

NOMBRE D'ACTIFS*



4

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)



100%

* sous réserve de la finalisation de l'opération Urrugne



ACQUISITIONS de votre SCPI



COMMERCES ALIMENTAIRES

Les commerces consistent en deux locaux commerciaux situés à Toulouse Métropole (Aucamville) au pied d'un immeuble de logements en cours de construction, se situant avenue de Fronton, un axe pénétrant à très forte fréquentation en périphérie de Toulouse. La livraison des constructions est prévue au 3ème trimestre 2021 et seront pris à bail sous enseigne Carrefour City d'une part, et Biocoop d'autre part, dans le cadre de baux en l'état futur d'achèvement de 6 ans fermes. Le site était historiquement occupé par un supermarché SPAR.

Commerces alimentaires

Aucamville (31)



Vous souhaitez en savoir plus ?

DÉCOUVREZ LA VIDÉO

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



LOCAUX COMMERCIAUX

L'actif consiste en un ensemble de 5 locaux commerciaux situés à Urrugne, à la sortie immédiate de Saint Jean de Luz, en face d'un supermarché E. LECLERC. Au sein d'un ensemble commercial de proximité, anciennement une concession automobile restructurée en 2013, ils bénéficient d'une très bonne visibilité et d'un stationnement aisé. Les locataires sont une boulangerie (Grave), une épicerie bio (Bio de Luz), un caviste (La Tour des Vins), un opticien (Optic 2000) et une société de vente et de location de matériel médical (Acam).

Locaux commerciaux

Urrugne (64)



Vous souhaitez en savoir plus ?

DÉCOUVREZ LA VIDÉO

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



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 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.