

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

### L'ÉDITO

Cher(e)s associé(e)s,

#### Une année 2021 qui démontre la pertinence de la stratégie et pose d'excellentes bases pour 2022 !

Nous vous remercions de votre confiance et sommes ravis de faire le bilan de cette année 2021. Avec un DVM de 5,52%, la performance de la SCPI Optimale est parfaitement en phase avec les objectifs annoncés. Ceci, d'autant plus que l'année 2021 aura permis d'alimenter un confortable « report à nouveau » qui correspond à environ 2 mois de versement de dividendes, preuve d'une gestion du fonds saine et rigoureuse.

Avec la livraison en décembre 2021 de l'actif d'Aucamville, acheté initialement en état futur d'achèvement, le portefeuille compte désormais 6 actifs en exploitation occupés par 13 locataires avec un taux d'occupation de 100%.

Par ailleurs, l'équipe de gestion est très heureuse de vous annoncer avoir sécurisé un ensemble de dossiers d'acquisition qui seront actés au premier semestre 2022, dont nous vous dévoilons ci-après les contours, pour un volume global de 9,2 M€ frais d'acquisition, droits et honoraires inclus.

Ces dossiers ont été rigoureusement sélectionnés et négociés avec un double objectif de consolidation de la performance et de diversification du portefeuille. Ils constituent, selon nous, les parfaits ingrédients pour un couple rendement/risque optimal.

#### Diversification du portefeuille par une sélection de nouveaux actifs, unitairement rigoureuse et globalement complémentaires

- Ensemble de 5 actifs occupés par 21 nouveaux locataires portant ainsi l'état locatif cible à 34 locataires,
- Implantés dans de nouvelles régions (Bretagne, Pays de la Loire, Normandie), pour un portefeuille cible réparti sur 7 des 13 régions de France Métropolitaine,
- Trois classes d'actifs différentes pour poursuivre la diversification du portefeuille : locaux d'activités pour 4 M€, commerces pour 3 M€ et enfin santé / éducation pour 2 M€ avec l'acquisition d'un ensemble médical de proximité et d'une crèche sous enseigne nationale.

#### Consolidation de la performance de la SCPI avec d'excellentes conditions d'acquisition

- Taux d'occupation financier de 100%,
- Rendement moyen à l'acquisition de 7,30% actes en mains,
- Durée d'engagement ferme pondérée de 4 ans.

Vous l'aurez compris, le travail de fond réalisé par toute l'équipe au cours du deuxième semestre 2021 augure d'excellentes perspectives pour cette année 2022 qui débute ! Nous sommes confiants quant à la capacité de la SCPI Optimale à maintenir cette performance dans le temps et avons toujours en tête notre objectif de labélisation « ISR Immobilier » au premier semestre 2022. Nous aurons le plaisir de vous en reparler prochainement.

A très bientôt,

**Thibault GARCONNAT, Directeur Général de Consultim Asset Management**

#### LES CHIFFRES CLÉS 31/12/21

DVM 2021

**5,52 %**

# ASSOCIÉS

**216**

CAPITALISATION

**13,157 M€**

# ACTIFS IMMOBILIERS

**6**

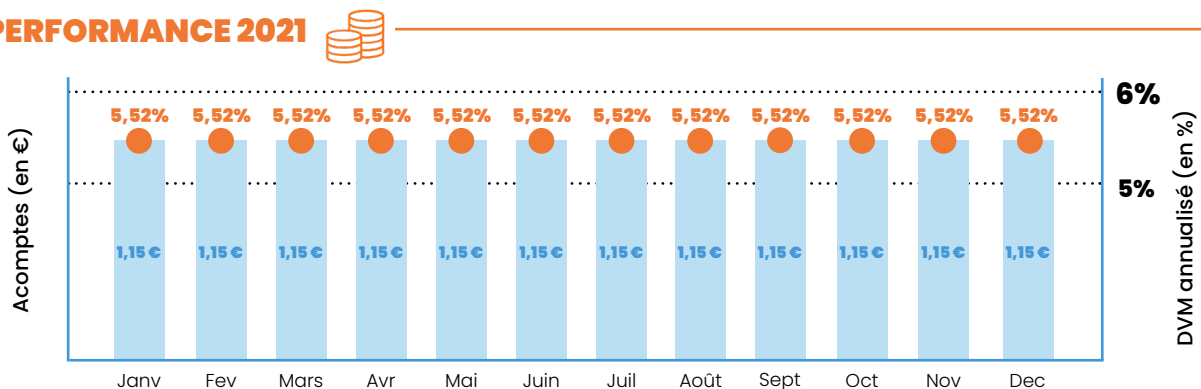


#### Plus sur Optimale

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 2021



## SOUSCRIPTION

PRIX DE SOUSCRIPTION

**250€** / part

VALEUR DE RETRAIT

**225€** / part

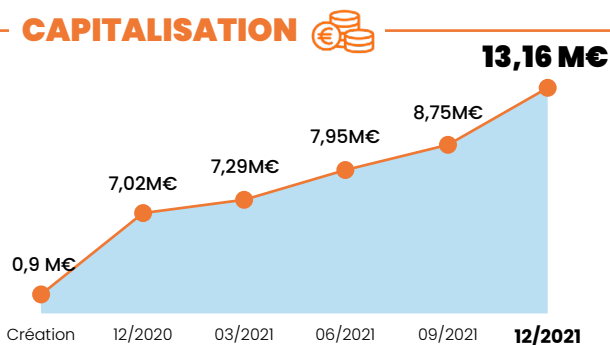
VALEUR DE RECONSTITUTION

**262€** / part

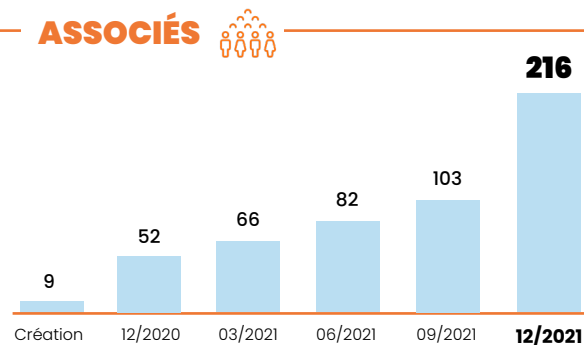
DÉLAI DE JOUISSANCE

**1<sup>ER</sup> JOUR  
DU 4<sup>ÈME</sup> MOIS**

## CAPITALISATION



## ASSOCIÉS



## MARCHÉS DES PARTS

	2 <sup>ème</sup> trimestre 2021	3 <sup>ème</sup> trimestre 2021	4 <sup>ème</sup> trimestre 2021
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	32 196,53	35 399,37	52 589,88
<b>ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES</b>	2 630,21	3 202,84	21 635,51
<b>RETRAITS</b>	0	0	4 445
<b>NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT</b>	0	0	0

# PATRIMOINE de votre SCPI

## PATRIMOINE



VOLUME D'INVESTISSEMENT (AEM)

**12,7 M€**

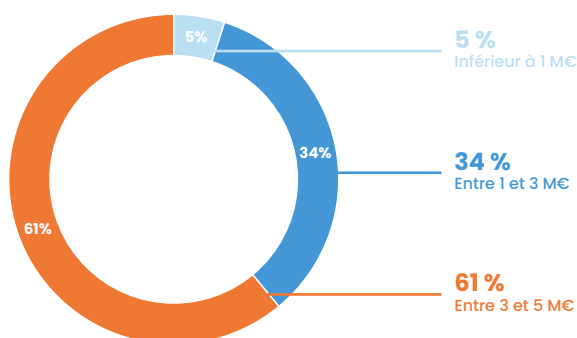
SURFACE TOTALE

**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

**190 K€**

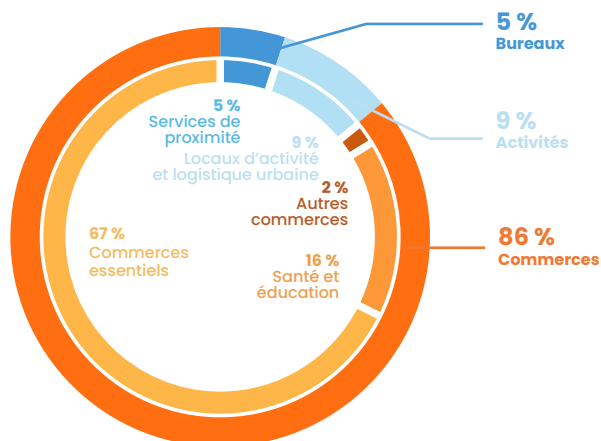
NOMBRE DE  
LOCATAIRES

**13**

TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER (TOF)

**100 %**

RÉPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ  
(% VALEUR VÉNALE)



# DERNIÈRE LIVRAISON de votre SCPI



## Commerces alimentaires Aucamville (31)

### COMMERCES ALIMENTAIRES

Les commerces consistent en deux locaux commerciaux situés à Toulouse Métropole (Aucamville) au pied d'un immeuble de logements neufs, se situant avenue de Fronton, un axe pénétrant à très forte fréquentation en périphérie de Toulouse.

La livraison des constructions a eu lieu au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021. Les locaux ont été pris à bail sous l'enseigne Carrefour City d'une part, et d'autre part sous l'enseigne Biocoop, dans le cadre de baux en l'état futur d'achèvement de 6 ans ferme.

Le site était historiquement occupé par un supermarché SPAR.

<b>DATE DE LIVRAISON</b>	03/12/2021
<b>LOCALISATION</b>	Aucamville (31)
<b>SURFACE</b>	808 m <sup>2</sup>
<b>PRIX D'ACQUISITION AeM</b>	2,05 M€
<b>RENDEMENT</b>	6,05 %
<b>LOCATAIRES</b>	Carrefour City Biocoop



**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 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.