

Optimale.

4^{ÈME} TRIMESTRE 2025

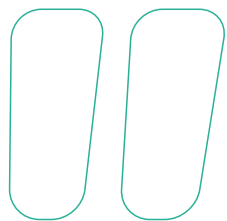
Bulletin d'information

Toute l'info qu'il vous faut, un point c'est tout.



Les récompenses décernées ne garantissent pas la performance du fonds et ne présagent pas des récompenses à venir.

Valable du 01.01.2026 au 31.03.2026



Le mot des Gérants

Cher(e)s associé(e)s,

Il y a un an, nous vous écrivions que 2025 serait une année d'enjeux nouveaux et renouvelés. Nous vous assurons également que l'équipe de gestion serait pleinement mobilisée au service de votre investissement. **Objectifs atteints, promesses tenues !**

Les derniers jours de l'année illustrent parfaitement cette dynamique : cession d'un lot de bureaux à Francheville le 23 décembre, acquisition du site de Petit-Couronne le 24 novembre, puis acquisitions à Dinard et à Vernouillet les 29 et 30 décembre respectivement.

Ces efforts se matérialisent cette année par une hausse du prix de part de 2 %¹, appliquée à partir du 31 décembre 2025. Au total, 16,25 € par part auront été versés sous forme d'acompte, représentant un taux de distribution brut de 6,50 %³ (rapporté au prix de part au 1er janvier 2025, de 250 €) et une performance globale annuelle² de 8,50 %³.

Optimale se hisse une nouvelle fois en tête des classements de performance des **SCPI** - résultat d'autant plus significatif pour un fonds d'investissement désormais établi depuis plus de 5 ans.

Nous avons également poursuivi le renforcement structurel de votre portefeuille : les 8 acquisitions de l'année sont réalisées au prix moyen de 2,4 m€ AEM⁴ permettant une dispersion maîtrisée du risque. Notre prudence sur les marchés immobiliers s'est manifestée par une diminution de la part des actifs de bureaux dans le portefeuille, à 40 %

(vs. 47% au 30 juin 2024). Enfin le niveau d'endettement reste maîtrisé, en dessous de 20 %.

Dans un marché parfois marqué par la surenchère, la discrétion d'Optimale peut surprendre. Elle n'entrave pas sa progression : la capitalisation atteint désormais 92 M€, en hausse de 21 % sur un an – témoignage, sans doute, de la confiance que vous nous accordez.

La stabilisation et la reprise (très progressive) du marché de l'investissement s'inscrivent dans un environnement économique toujours incertain. Cette année les enjeux locatifs ont été au cœur de nos priorités. Nous abordons l'année 2026 avec la même exigence.

Vous en souhaitant une bonne lecture.



Edouard Guyot
Directeur Général
Consultim Asset Management



Louis Martial
Directeur Général Adjoint
Consultim Asset Management

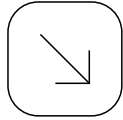


(1) Prix de part non garanti. Investir en SCPI est un engagement long terme qui comporte plusieurs risques dont le risque de perte en capital et de liquidité. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent du marché immobilier. Renseignez-vous avant d'investir sur www.consultim-am.com

(2) Performance globale annuelle (PGA) La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution et de la variation du prix de la part sur la même période. Le taux de distribution est inclus dans le calcul du PGA

(3) Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

(4) AEM « Acte En Main » ; il s'agit du taux de rendement net d'un actif (en incluant l'ensemble des coûts liés à l'acquisition). Le taux de rendement d'un actif peut varier dans le temps et n'est pas représentatif de la performance du fonds. Rendement à l'acquisition non garanti. Le rendement peut évoluer en fonction notamment de la situation locative et des travaux à engager sur l'actif.



Chiffres clés

Au
31.12.2025

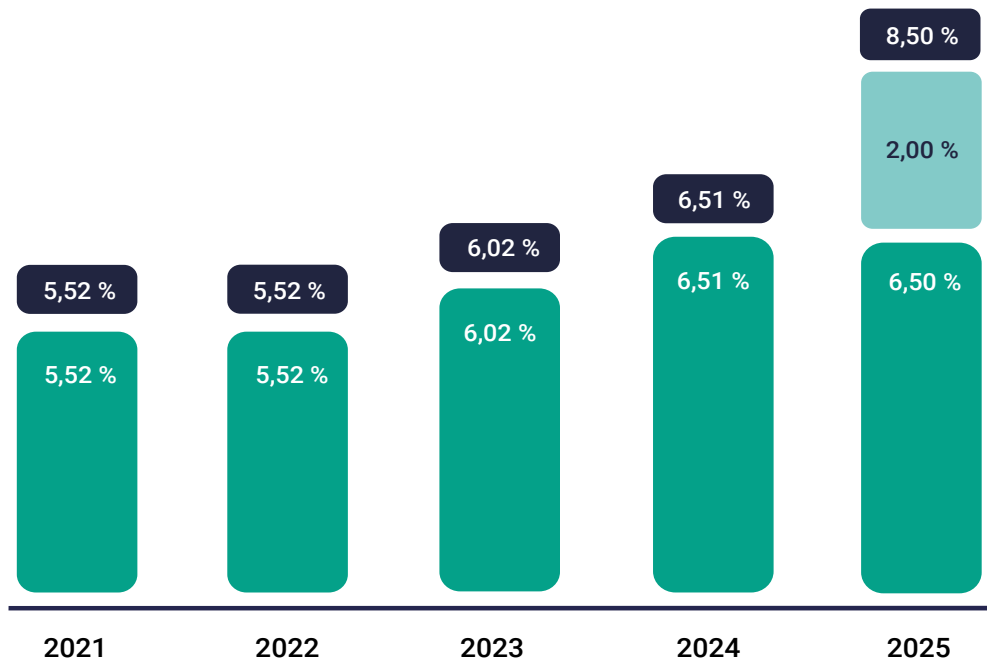
8,50 % brut
Performance Globale Annuelle
et Taux de distribution

Versement mensuel
des dividendes
(périodicité et montant
non garantis).

**1^{er} jour
du 4^e mois**
délai de jouissance

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

EVOLUTION DU TAUX DE DISTRIBUTION D'OPTIMALE



Source : Consultim Asset Management

■ Performance globale annuelle (PGA)

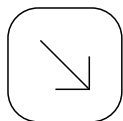
La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution et de la variation du prix de la part sur la même période. Le taux de distribution est inclus dans le calcul du PGA.

■ Hausse de prix de part

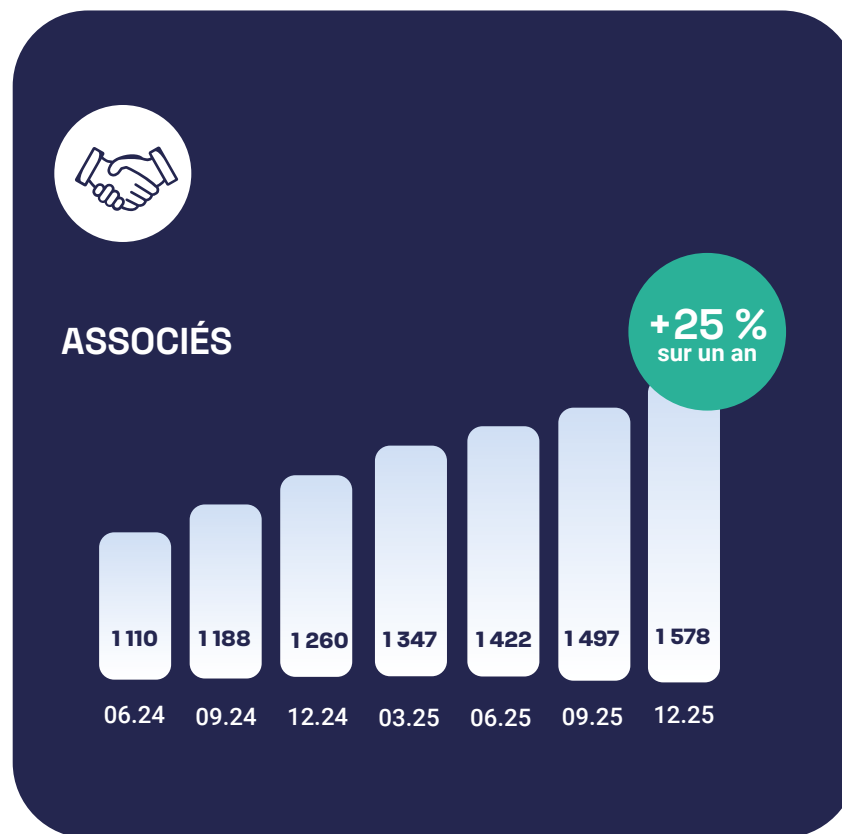
■ Taux de distribution (TD)

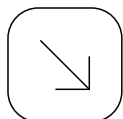
Le taux de distribution correspond au dividende brut versé au titre de l'année, rapporté au prix de souscription.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le taux de distribution, la performance globale annuelle, le taux de distribution cible sur horizon de placement recommandé (entre 5% et 6%) ne sont pas garantis. Les parts de SCPI sont considérées comme un placement peu liquide et leur revente ou leur retrait n'est pas garanti par la société de gestion.



L'essentiel



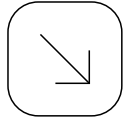


L'essentiel

MARCHÉ DES PARTS

	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
NOMBRE DE PARTS	265 812.33	280 506.2	303 620.50	320 600.03	333 738.31	347 898.73	360 359.64
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	17 922.85	14 693.68	23 114.48	16 979.52	13 138.31	14 160.425	12 460.90
RETRAITS	109.00	126.00	193.12	248.00	86.00	413.00	45.68
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	0	0	0	0

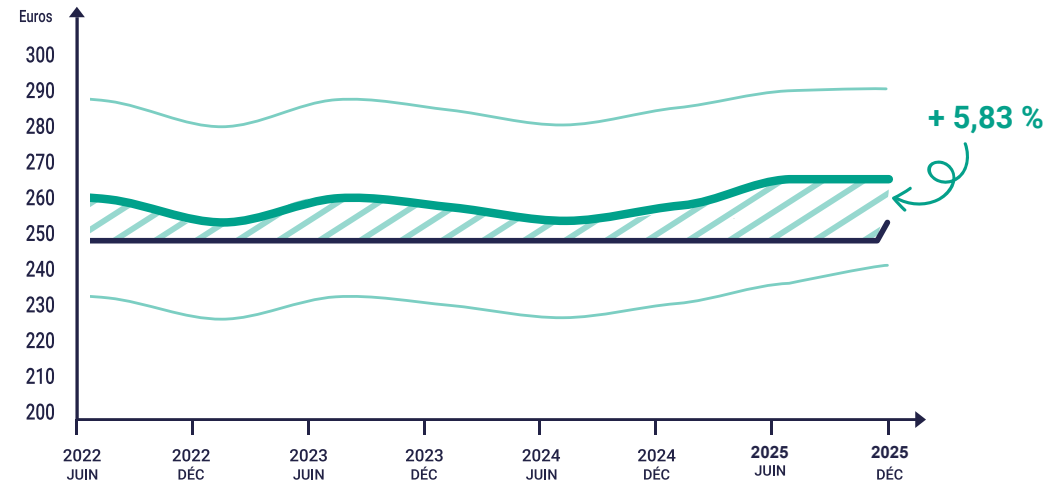




Valeurs

Prix de souscription	255€/part
Valeur de retrait	229,5€/part
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	223,68€/part
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾	269,87€/part
Valeur comptable ⁽¹⁾	206,63€/part
Valeur IFI indicative 2024 ^{(1) (2)}	217,37€/part

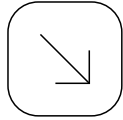
Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les valeurs de la SCPI ne sont pas garanties et peuvent varier à la baisse ou à la hausse. Le recours à l'effet de levier par la SCPI amplifie les pertes ou les gains potentiels.



- Écart + 10 %
- Valeur de reconstitution
- Écart - 10 %
- Décote sur valeur de reconstitution
- Prix de souscription

⁽¹⁾ Au 31 décembre 2025, sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale de la SCPI

⁽²⁾ La valeur IFI 2025 est donnée à titre indicatif par la société de gestion.

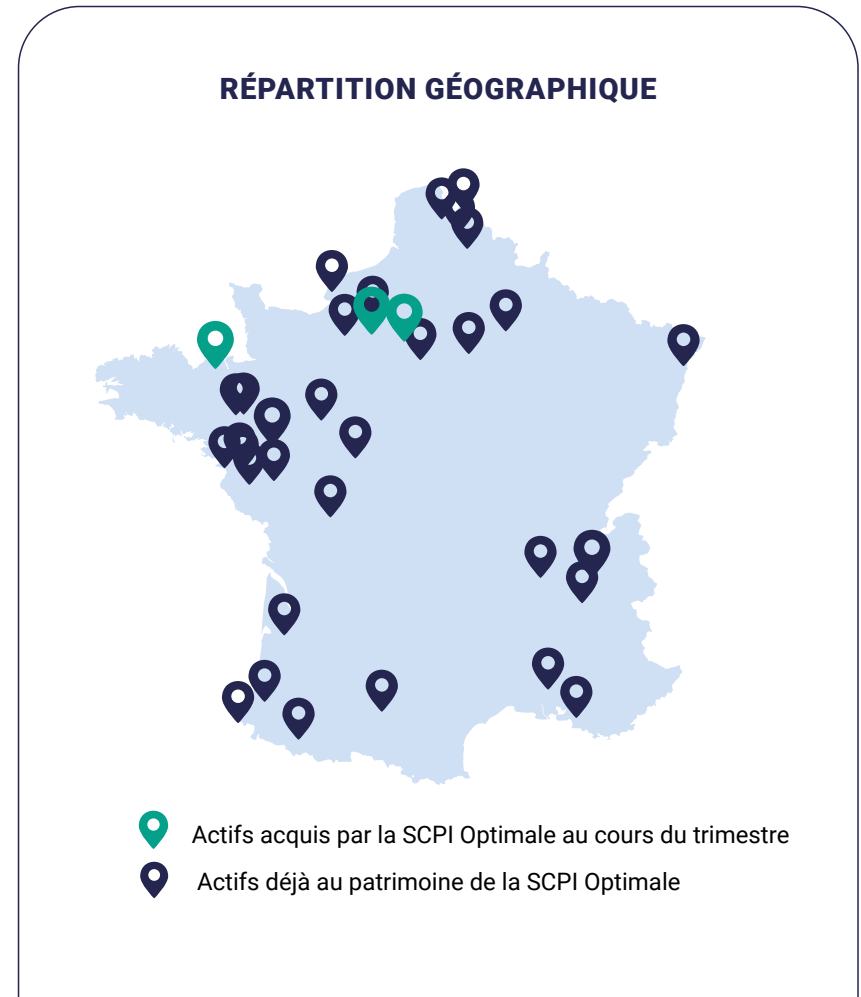
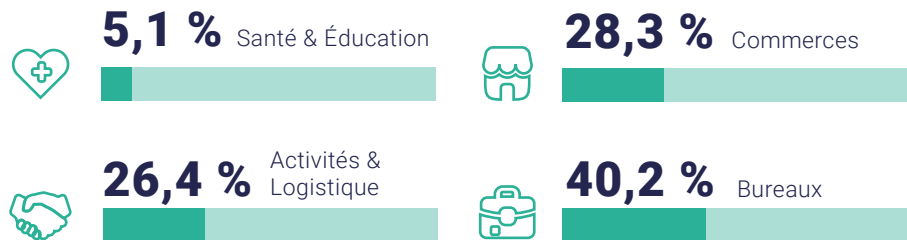


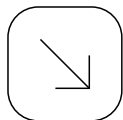
Patrimoine



* (Valeurs d'expertise HD au 31 décembre 2025 / montant des dettes bancaires tirées au 31 décembre 2025)

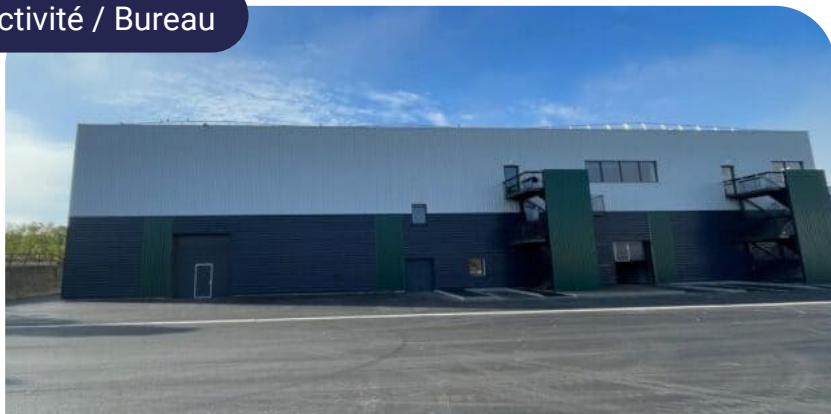
RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'ACTIF % valeur vénale





Dernières acquisitions

Activité / Bureau



Date d'acquisition Novembre 2025

Localisation Petit-Couronne (76)

Surface 5 703 m²

Locataires Valgo (ETI internationale)

Prix d'acquisition 5,84 M€

Consultim Asset Management poursuit les investissements de la SCPI Optimale avec l'acquisition d'un immeuble d'activités de 5 703 m² situé à Petit-Couronne, au sein de l'ancien site Petroplus, une zone industrielle réhabilitée et dynamique de la métropole rouennaise.

L'actif est entièrement loué à Valgo, entreprise internationale spécialisée dans la réhabilitation de friches industrielles, bénéficiant d'un engagement ferme résiduel de 11 ans et 8 mois.

Cette nouvelle opération s'inscrit pleinement dans la stratégie d'Optimale, dédiée aux actifs granulaires en régions.

Santé / Education



Date d'acquisition Décembre 2025

Localisation Vernouillet (78)

Surface 248 m²

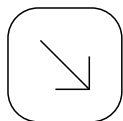
Locataires Groupe Sogecrèche

Prix d'acquisition 1,0 M€

Consultim Asset Management poursuit le déploiement de la SCPI Optimale avec l'acquisition des murs d'une crèche neuve située à Vernouillet, au sein d'un environnement résidentiel de la région parisienne. L'actif, livré en février 2025, s'inscrit dans un partenariat avec la commune, renforçant sa vocation d'équipement de proximité.

L'immeuble est entièrement loué au groupe Sogecrèche dans le cadre d'un bail de six ans fermes, offrant une bonne visibilité locative.

Cette acquisition opportuniste vient renforcer la poche Santé & Éducation du portefeuille d'Optimale, en cohérence avec sa stratégie d'investissement sur des actifs récents, granulaires et situés dans des territoires établis.



Dernières acquisitions

Activités



Date d'acquisition

Décembre 2025

Localisation

Dinard (35)

Surface

162 m²

Locataires

Groupe K-Way

Prix d'acquisition

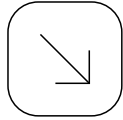
1,5 M€

Consultim Asset Management poursuit les investissements de la SCPI Optimale avec l'acquisition de deux cellules commerciales situées rue du Maréchal Leclerc à Dinard, sur l'artère commerçante principale de la station balnéaire.

Les locaux ont fait l'objet d'une restructuration en amont et sont intégralement loués au groupe K-Way, enseigne internationale reconnue.

Cette acquisition contribue à l'équilibre du portefeuille d'Optimale en combinant la qualité d'un emplacement central avec la solidité du locataire, en cohérence avec la stratégie de diversification régionale de la SCPI.





Actualité du portefeuille

1 790 k€

Loyers quittancés sur le trimestre

83

Locataires

> 75 088 m²

Surface totale

Taux d'occupation financier

95,31 %

Locaux occupés

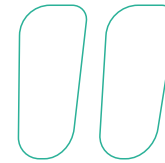


4,69 %

Locaux vacants,
en recherche de locataires



Edouard Guyot
Directeur Général
Consultim Asset Management

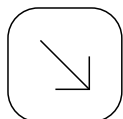


Premier arbitrage pour votre SCPI Optimale avec la cession d'un lot de bureau de 160 m² situé à Francheville, dans l'ouest de l'agglomération Lyonnaise. Vacant depuis fin 2024, le positionnement à la commercialisation de l'actif était complexifié par un marché orienté utilisateur (dont les acteurs préfèrent acquérir que louer leurs locaux).

Une association de médecins urgentistes a su reconnaître les qualités intrinsèques du lot (emplacement, accès plain-pied et caractère ERP du local).

L'actif représentait 0,34 % de la valeur du portefeuille au 30 juin 2025. Le prix acté est légèrement supérieur à la dernière valeur d'expertise connue (au 30 juin 2025) et illustre la capacité de la Société de Gestion à valoriser le portefeuille immobilier de la SCPI.





Informations

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 : 150 000 000 €
Durée de détention recommandée : 10 ans minimum
Évaluateur immobilier : BNP Paribas Real Estate Valuation France
Dépositaire : Société Générale Securities Services
Commissaire aux Comptes : Mazars

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 255 € pour une part de la SCPI OPTIMALE :

- ◆ Valeur Nominale : 187,50 €
- ◆ Prime d'émission : 67,50 €

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

Les parts portent jouissance le 1^{er} jour du 4^e mois qui suit le mois de souscription.

Toute souscription reçue postérieurement à la fin d'un mois sera obligatoirement reportée sur le mois suivant.

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 229,50 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.

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.

CAPITALISATION

Il s'agit du nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

TAUX DE DISTRIBUTION

Il s'agit de la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

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.

Proximité
Sélectivité
Pérennité
Responsabilité

Suivez toute l'actualité !



Plus⁺

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

Mon espace en ligne

Optimale.