

Optimale.

2ÈME TRIMESTRE 2026

Bulletin d'information

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

CONSULTIM ASSET MANAGEMENT

Label ISR © 2023

TOP SCPI Prix de la rédaction Optimale TSMF

TOP SCPI Prix de la rédaction Optimale TSMF

TOP SCPI 2026 Prix de la rédaction Optimale TSMF

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

Valable du 30.06.2026 au 30.09.2026

Le mot des Gérants

Chers Associés,

Ce deuxième trimestre a été marqué par une activité soutenue. Investissements, gestion locative et valorisation du patrimoine : nos équipes sont restées pleinement mobilisées pour renforcer la qualité du portefeuille et sécuriser durablement les revenus de votre SCPI.

Le 19 juin dernier, nous avons réalisé l'acquisition d'un ensemble commercial neuf, loué aux enseignes Action et Espaces des Marques. Réalisée à un taux AEM proche de 7,5 %, cette opération s'inscrit pleinement dans notre stratégie d'investissement et contribue à soutenir nos objectifs de performance sur le long terme.

L'activité locative a été particulièrement dynamique. Nous avons renouvelé par anticipation le bail de notre locataire à Reims pour une durée ferme de neuf ans. Les actions engagées au cours du trimestre ont également permis, dès le mois de juillet, de renouveler le bail de notre locataire de Coüeron et de relouer près de 4 000 m² aux Transports France Alliance, à Cholet, pour une durée ferme de dix ans.

La commercialisation des surfaces vacantes progresse elle aussi de manière encourageante. Des discussions sont aujourd'hui engagées sur plus de 3 000 m², tandis que les négociations avec plusieurs locataires dont les baux arrivent à échéance avancent favorablement. Ces résultats illustrent la gestion active menée sur le portefeuille afin de préserver et développer le potentiel de création de revenus.

** Les performances passées ne présagent pas des performances futures.*

Cette bonne dynamique se reflète dans la distribution du trimestre. Un acompte sur dividende de 3,95 € par part vous a ainsi été versé, contre 3,90 € au trimestre précédent, soit un taux de distribution brut de 1,55 %*, en ligne avec notre objectif annuel.

Nous restons toutefois pleinement mobilisés sur les prochains défis. La revalorisation du site de Wavrin, libéré en début d'année à la suite de la liquidation de son locataire, constitue une priorité, tout comme le repositionnement anticipé de l'actif de Vern-sur-Seiche. Ces projets mobiliseront nos équipes autour de travaux techniques, d'une gestion locative active et d'une réflexion plus globale sur le potentiel de valorisation de ces actifs.

Enfin, l'Assemblée Générale Mixte du 24 juin a approuvé le changement de Société de Gestion. L'intégration au sein des équipes d'Aestiam au cours du second semestre ouvre une nouvelle étape pour votre SCPI. En réunissant des expertises complémentaires et des moyens renforcés, nous serons en mesure d'accélérer le développement du portefeuille et de poursuivre notre objectif : créer de la valeur durable au bénéfice de l'ensemble des associés.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une excellente lecture de ce bulletin, ainsi qu'un très bel été.



Louis Martial
Directeur Général Adjoint
Consultim Asset Management

Chiffres clés

Au 30.06.2026

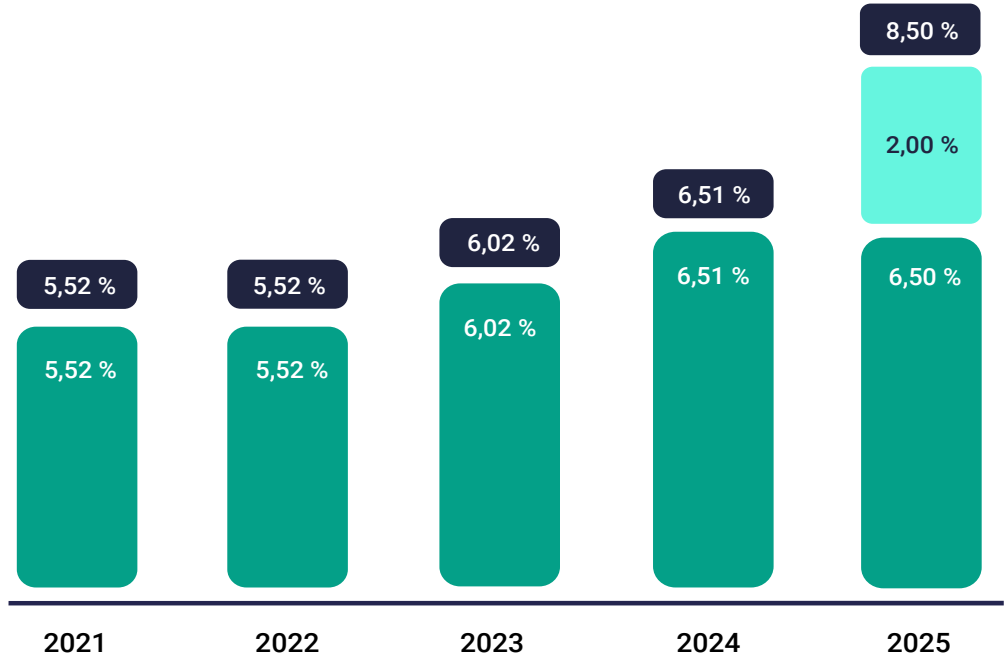
1,55 % brut
Performance Globale Annuelle
et Taux de distribution

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

1er jour du 4e 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

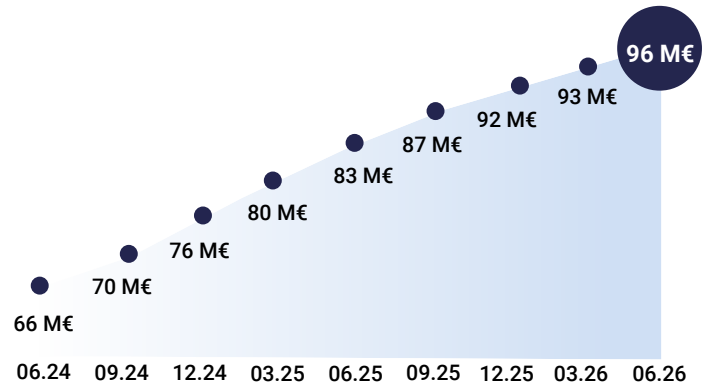
Taux de distribution (TD)
Le taux de distribution correspond au dividende brut versé au titre de l'année, rapporté au prix de souscription.

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



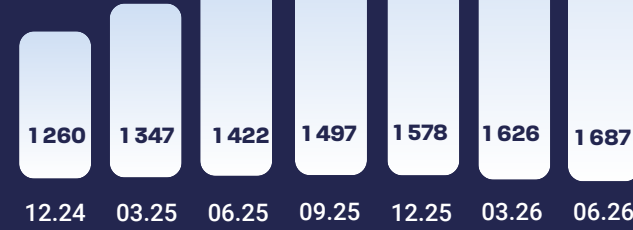
CAPITALISATION



Arrondi au million d’euros près.

ASSOCIÉS

+19 % sur un an



L'essentiel

MARCHÉ DES PARTS

	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
NOMBRE DE PARTS	303 620.50	320 600.03	333 738.31	347 898.73	360 359.64	369 491.60	379 554.15
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	23 114.48	16 979.52	13 138.31	14 160.425	12 460.90	9 131.96	10 062.55
RETRAITS	193.12	248.00	86.00	413.00	45.68	247.26	1 392
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	221,28€/part
Valeur de reconstitution	266,34€/part
Valeur comptable	206,92€/part
Valeur IFI indicative 2025 (1)	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.



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

Patrimoine

104,59 M€
Volume d'investissement (AEM)

17,21 %*
Taux d'endettement

40
Actifs immobiliers

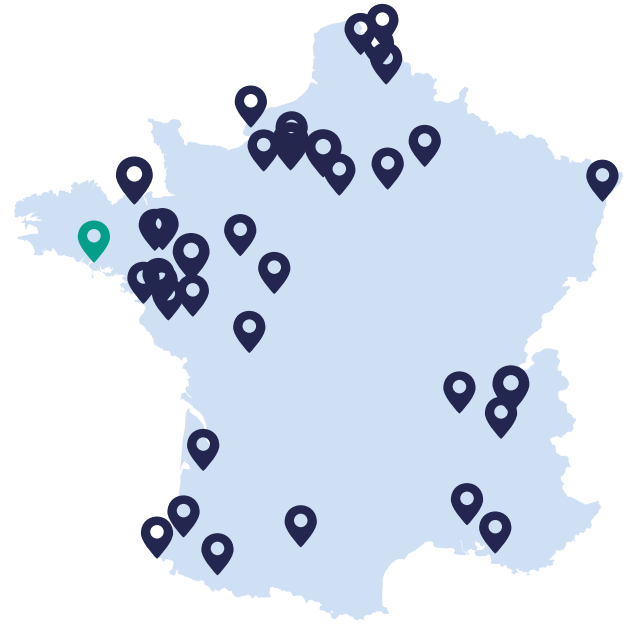
Soit une moyenne de 2,6 M€ par actif

* (montant des dettes bancaires tirées au 30 juin 2026) / (Valeurs d'expertise HD au 30 juin 2026)

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'ACTIF % valeur vénale

- **4,9 %** Santé & Éducation
- **30,8 %** Commerces
- **26,4 %** Activités & Logistique
- **37,9 %** Bureaux

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



Actifs au patrimoine de la SCPI Optimale

Actifs acquis au cours du trimestre

Dernières acquisitions

Activités



Date d'acquisition	Juin 2026
Localisation	Belz (56)
Surface	2 365 m²
Locataires	*Action et Espace des Marques*
Prix d'acquisition	3,5 M€

La SCPI Optimale, gérée par Consultim Asset Management, annonce l'acquisition de locaux commerciaux neufs d'une surface de 2 365 m², situés à Belz (56), à proximité immédiate d'Auray.

Réalisée pour un montant de 3,5 millions d'euros, cette opération se distingue par un rendement à l'acquisition supérieur à 7,50 %. Elle démontre une nouvelle fois la capacité de Consultim Asset Management à identifier, sur le marché français, des opportunités immobilières à création de valeur.

Une stratégie axée sur la proximité et des locataires de premier plan. Entièrement livrés neufs, les locaux sont partagés entre deux enseignes de premier choix, solides et ancrées durablement dans les territoires : Action et Espace des Marques. Le choix de cet actif illustre l'expertise de la société de gestion dans la sélection de zones de chalandise de qualité en régions, adaptées aux évolutions des modes de consommation.

Avec cette transaction, la SCPI Optimale franchit un cap réglementaire et stratégique : l'affectation commerce représente désormais 30 % des investissements globaux de son patrimoine, confirmant son déploiement ciblé dans le commerce de proximité.



Actualité du portefeuille

1 827 k€
Loyers quittancés sur le trimestre

83
Locataires

> 77 043 m²
Surface totale

Taux d'occupation financier

91,16 %
Locaux occupés



8,84 %
Locaux vacants,
en recherche de locataires

Au sujet du renouvellement de baux commerciaux, sur les 10 baux en cours, la Société de gestion progresse régulièrement : 30 % sont déjà signés, 50 % en accord de principe et 20 % restent en discussions. Cette répartition montre une volonté de finalisation active du portefeuille locatif.

Quant aux relocations et gestion du vide locatif, pour les 11 sites concernés, nous déployons une stratégie volontariste : 27 % disposent de baux et LOI signés, 27 % font l'objet de discussions avancées. Cumulé, 55 % du vide locatif bénéficie d'une action immédiate, reflétant une présence terrain réactive et une proximité constante avec les commercialisateurs.

Orlane CURRON, Coordinatrice de gestion.

Actualité du portefeuille



Votre SCPI a renouvelé par anticipation le bail commercial portant sur la cellule qu'elle détient au sein de la zone commerciale Village Croix Blandin, à Reims.

Le preneur, représenté sous la marque « Block'Out » y développe une offre mixte et complémentaire, associant une salle d'escalade, un espace de restauration et des prestations dédiées au bien-être. La parfaite adéquation de l'actif aux spécificités de ces activités a permis de sécuriser le renouvellement du bail avec un engagement ferme de neuf ans.



Votre SCPI reloue près de 4 000 m² sur son site de Cholet (rue Gustave Eiffel).

Pour rappel, le preneur précédent avait libéré plus de 2 000 m² en juillet 2025, tout en demeurant locataire de près de 1 500 m² jusqu'en février 2027. Une cellule de 370 m² était également vacante sur le site.

Un important travail d'asset management a permis de conclure un accord portant sur le départ anticipé de ce locataire des surfaces encore occupées, afin de relouer l'ensemble de ces locaux à Transports France Alliance, dans le cadre du développement de ses activités de logistique du dernier kilomètre sur l'agglomération choletaise.

Cette opération renforce la cohérence locative du site et sécurise les revenus de votre SCPI grâce à la signature d'un bail assorti d'un engagement ferme de dix ans du preneur.

Enfin, des travaux de remise en état, financés conjointement par le bailleur et le preneur, contribueront à valoriser durablement l'actif.

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 statuaire : 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 1er jour du 4e 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 règlementaires 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.

LA PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE

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.

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.