



Optimale.

1^{ER} TRIMESTRE 2025

Bulletin d'information

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

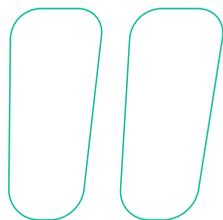


CONSULTIM
ASSET MANAGEMENT



Label
ISR
©2023

Valable du 01.04.2025 au 30.06.2025



Le mot des Gérants

Cher(e)s associé(e)s,

Quel plaisir de partager avec vous les performances solides de votre épargne au premier trimestre 2025 ! La capitalisation de votre SCPI OPTIMALE, à 80 millions d'euros, illustre sa dynamique positive et la confiance que vous nous témoignez.

Dans un environnement immobilier en mutation et un contexte économique français qui requiert vigilance, notre engagement reste inchangé : une gestion active et de proximité. Être à l'écoute de nos locataires est essentiel pour garantir un taux d'occupation optimal et assurer la pérennité du patrimoine immobilier.

Notre stratégie d'investissement nous permet d'envisager l'avenir sereinement et sans précipitation. Nous sommes particulièrement encouragés par le retour des investisseurs vers des SCPI à taille humaine comme la nôtre, qui valorisent la proximité, la transparence et un ancrage territorial fort.

C'est le cas au premier trimestre 2025 avec l'acquisition d'un immeuble mixte d'activités d'environ 1 700 m², situé à Poitiers (86),

idéalement implanté dans la Zone Industrielle de la République. Les actifs à usage mixte, alliant espaces d'activités et bureaux, confirment leur pertinence dans un marché locatif dynamique, caractérisé par une faible obsolescence et un rendement attractif, supérieur à 8% acte en main.

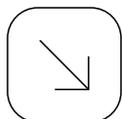
Dans la continuité de sa promesse de revenus réguliers, votre SCPI OPTIMALE affiche des perspectives solides. La société de gestion est donc heureuse de confirmer pour le premier trimestre 2025 un taux de distribution de 1.52 % brut et les perspectives de rendement annuel.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une agréable lecture.



Edouard Guyot
 Directeur Général
 Consultim Asset Management





Chiffres clés

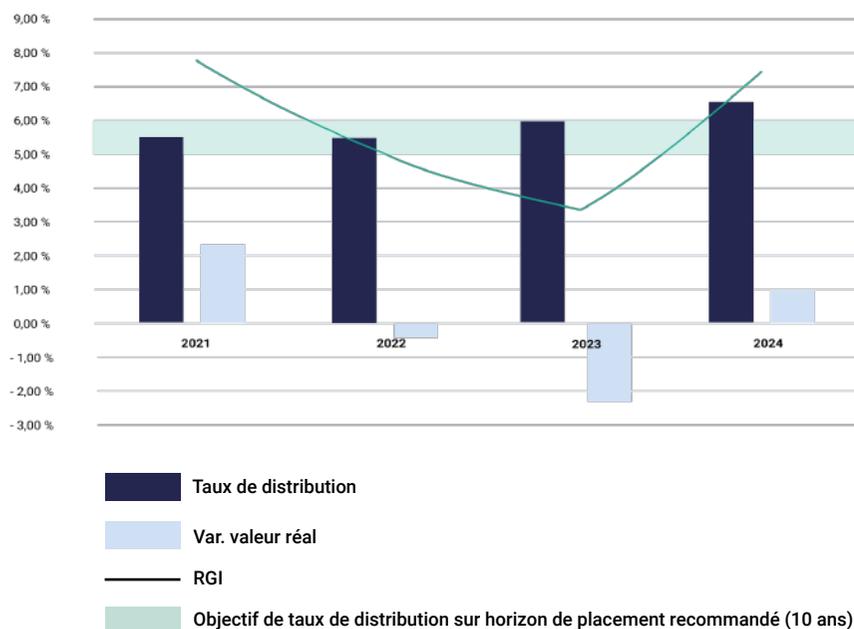
1^{er} jour
du 4^e mois
délai de jouissance

6.51 % brut taux de distribution 2024

les performances passées ne
présagent pas des performances futures.

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

EVOLUTION DU TAUX DE DISTRIBUTION D'OPTIMALE

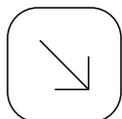


Le taux de distribution de la SCPI correspond à la division (i) du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité (payée par le fonds pour le compte de l'associé) versé au titre de l'année N, y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, par (ii) le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N (SCPI à capital variable).

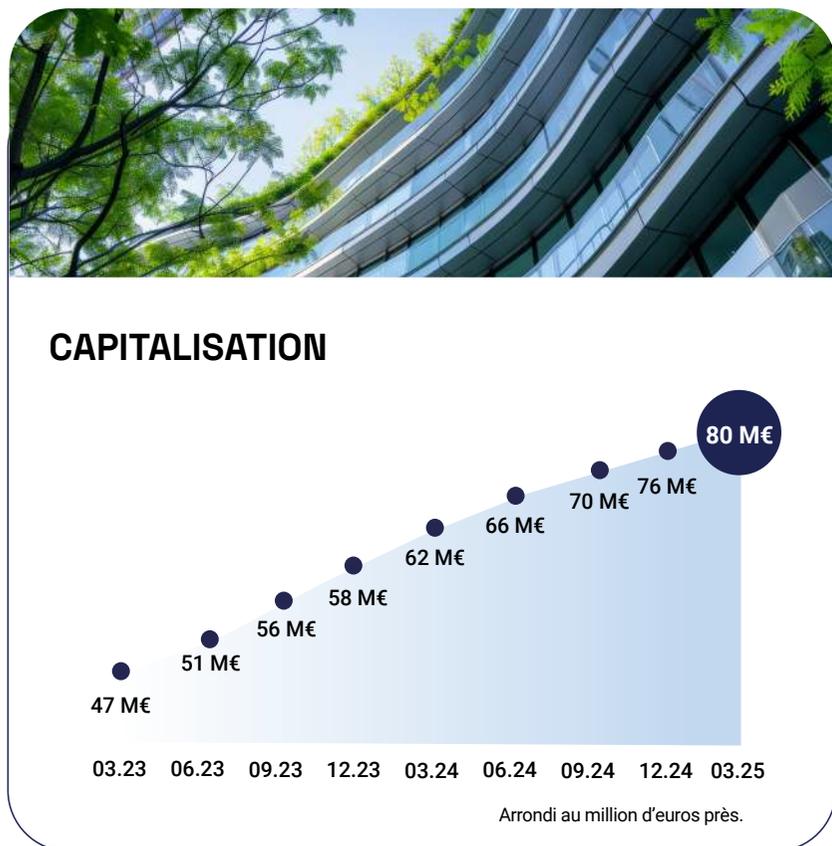
Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Le taux de distribution d'une année N peut varier à la baisse ou à la hausse du taux de distribution cible présent dans la note d'information. Avant toute décision d'investissement, consultez la documentation réglementaire de la SCPI.

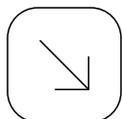
Le taux de distribution projeté n'est pas garanti et peut varier à la hausse ou à la baisse en fonction des conditions de marché observées sur l'année 2025.

Le rendement global immobilier (RGI) permet aux investisseurs de mesurer la performance globale de leur placement en SCPI sur la base de la fois du taux de distribution et de la revalorisation des patrimoines, sans considération de l'évolution du prix de souscription qui doit se situer, au choix du gérant, dans une fourchette de plus ou moins 10% autour de la valeur de réalisation augmentée des frais de souscription.



L'essentiel



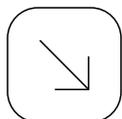


L'essentiel

MARCHÉ DES PARTS

	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
NOMBRE DE PARTS	224 372.30	232 749.49	247 889.47	265 812.33	280 506.2	303 620.50	320 600,03
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	20 502.32	8 277,19	15 139,98	17 922,85	14 693,68	23 114,48	16 979,52
RETRAITS	67	15 222	1 450.52	109	126	193.12	248
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	0	0	0	0





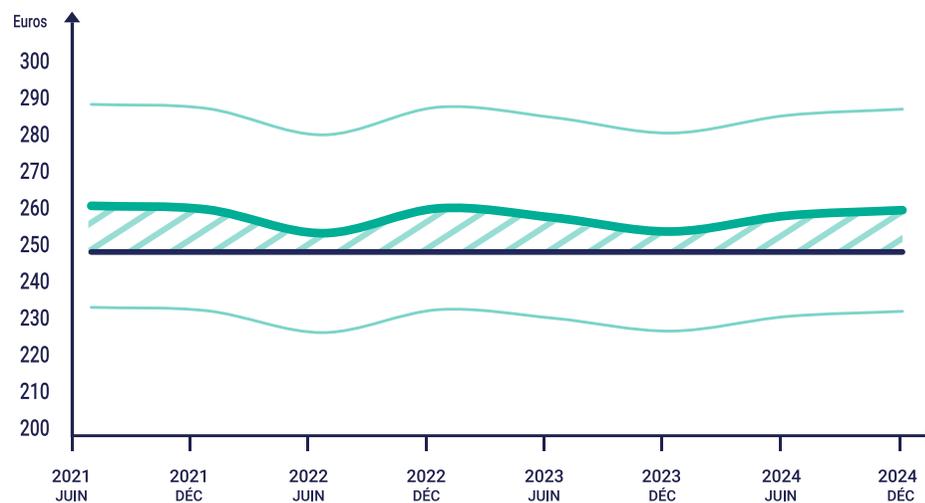
Valeurs

Prix de souscription	250€/part
Valeur de retrait	225€/part
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	217,59€/part
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾	260,78€/part
Valeur comptable ⁽¹⁾	207,54€/part
Valeur IFI indicative 2024 ^{(1) (2)}	212,02€/part

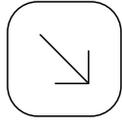
⁽¹⁾ Sous réserve de l'appobation des comptes par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI Optimale.

⁽²⁾ La valeur IFI 2024 est donnée à titre indicatif par la société de gestion.

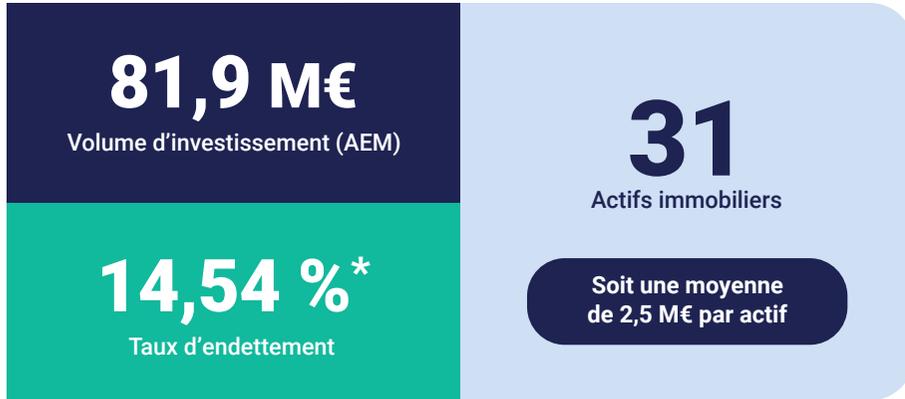
Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les valeurs de la SCPI ne sont pas garanties et peuvent varier à la baisse ou à la hausse. Le recours à l'effet de levier par la SCPI amplifie les pertes ou les gains potentiels.



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

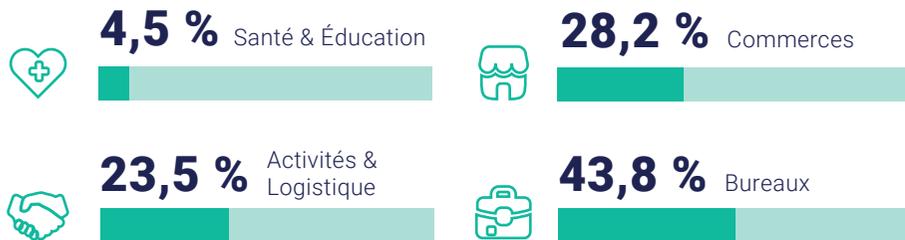


Patrimoine

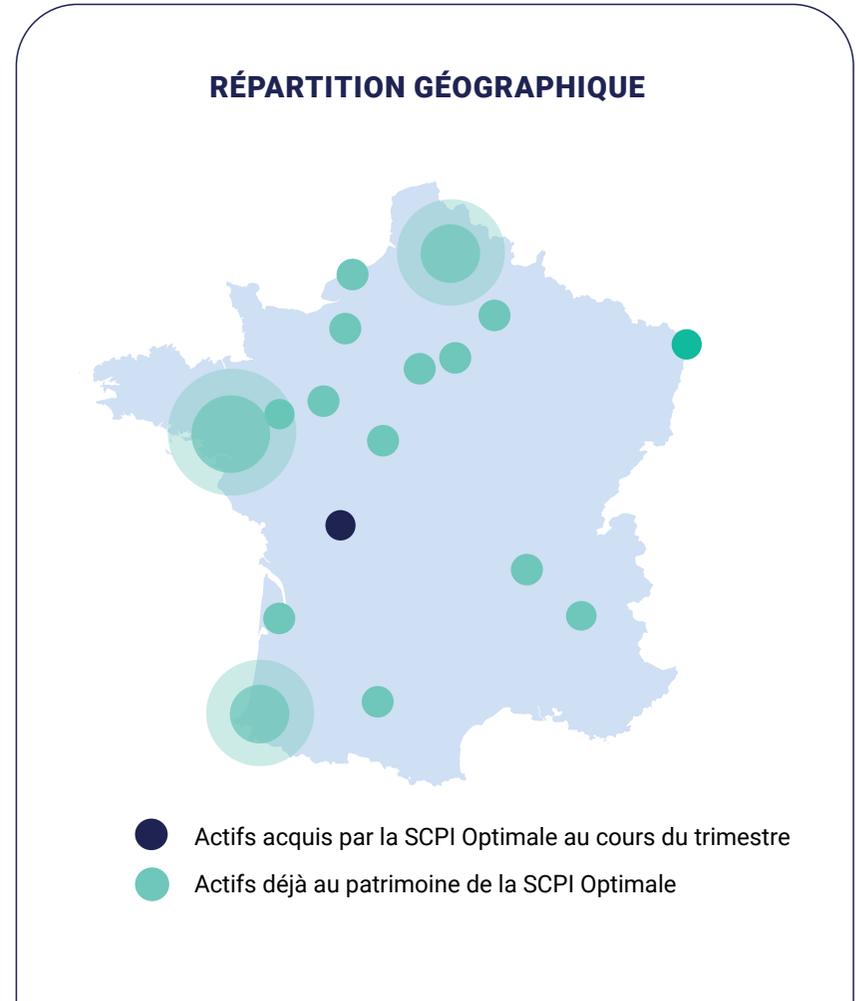


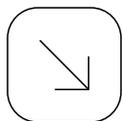
* (Valeurs d'expertise HD au 31 décembre 2024 + valeur net vendeur des acquisitions de l'exercice)
Montant des dettes bancaires tirées au 31 mars 2025.

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'ACTIF % valeur vénale*



* Répartition au 31/03/2025. En considérant les valeurs d'expertise HD au 31/12/2024 ; sauf pour le site d'Ancenis, acquis le 31/03/2025 pour lequel la valeur retenue est le prix d'acquisition hors droits, hors frais





Dernières acquisitions

Activité



Date d'acquisition	Avril 2025
Localisation	Poitiers (86)
Surface	1 700 m ²
Locataires	<i>Fauché, ACP, PHARMA DOM, CELONA, MOXBIM, France Accord Habitat</i>
Prix d'acquisition	1,73 M€

Consultim Asset Management a acquis, pour le compte de la SCPI Optimale, un immeuble mixte d'activités (76%) et de bureaux (24%) d'environ 1 700 m², situé à Poitiers (86).

Idéalement implanté dans la Zone Industrielle de la République, un pôle économique dynamique regroupant 610 entreprises et offrant une excellente accessibilité, cet actif s'inscrit pleinement dans la stratégie d'Optimale, qui privilégie l'investissement en Régions dans des zones urbaines attractives.

Loué à six entreprises, dont Fauché (services à l'énergie), Moxbim (ingénierie fluides) et Pharma Dom Orkyn (santé à domicile, groupe Air Liquide), cet immeuble diversifié contribue à renforcer la granularité du portefeuille d'Optimale.

Les actifs à usage mixte, alliant espaces d'activités et bureaux, confirment leur pertinence dans un marché locatif dynamique, caractérisé par une faible obsolescence et un rendement attractif, supérieur à 8 % acte en main.





Actualité du portefeuille

1 547 k€

Loyers quittancés sur le trimestre

70

Locataires

> 64 500 m²

Surface totale

Taux d'occupation
financier

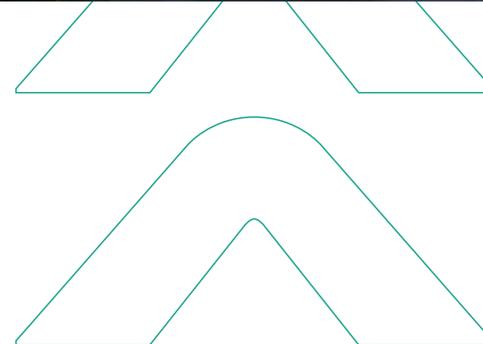
95,7 %

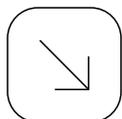
Locaux occupés



4,3 %

Locaux vacants,
en recherche de locataires





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 : 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

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

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 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.

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.