

# Optimale.

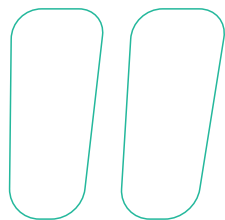
2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2025

# Bulletin d'information

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



Valable du 01.07.2025 au 30.09.2025



# Le mot des Gérants

Cher(e)s associé(e)s,

Avec une collecte nette de 3,3 m€ pour ce second trimestre 2025 votre SCPI OPTIMALE se rapproche assurément du seuil symbolique des 100 m€ de capitalisation (à 83,44 m€ au 30 juin) !

Ces derniers mois ont mis à l'honneur la région Provence Alpes Côtes d'Azur puisque les 3 acquisitions réalisées l'ont été sur ce territoire, qui est par ailleurs investi pour la première fois par votre SCPI. Dans un environnement toujours favorable aux acquéreurs, OPTIMALE s'est positionné avec succès sur des bureaux dans la principale zone tertiaire de la région et sur un commerce alimentaire entièrement restructuré situé sur une zone de chalandise en plein développement.

Ces acquisitions sont effectuées au taux moyen AEM de 7,49 %\*. Elles devraient permettre à votre SCPI d'atteindre un taux de distribution en adéquation avec la cible prévue pour l'horizon de placement recommandé (entre 5 % et 6 %) tout en maintenant une bonne dispersion et une bonne gestion du risque au sein du portefeuille.

En attendant, ce sont 3,90 € par part qui vous ont été reversés sous forme d'acompte sur dividende pour ce second trimestre (représentant un taux de distribution de 1,56 %\*\* brut).

Cette excellence performance se traduit également dans la valeur de reconstitution de votre investissement, qui augmente de 3,53 %, à 268,61€ par part, représentant une décote sur prix de souscription de 7,44 %.

C'est déjà cette dynamique qui avait permis à votre SCPI d'obtenir un prix du magazine Tout Sur Mes Finances l'an dernier. Il est donc normal que le jury ait décidé de récompenser à nouveau OPTIMALE (TOP d'Or 2025 du « Prix de la rédaction » pour la catégorie « SCPI Diversifiée »).

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

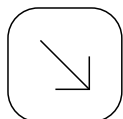


**Louis Martial**  
Directeur Général Adjoint  
Consultim Asset Management



\* 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.

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



# Chiffres clés

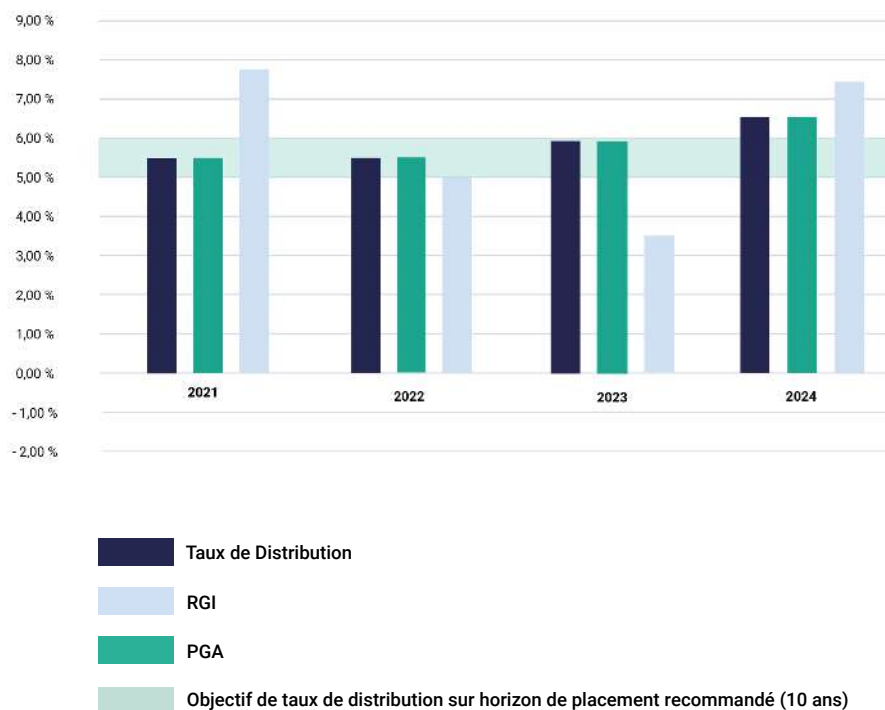
1<sup>er</sup> jour  
du 4<sup>e</sup> mois  
délai de jouissance

**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



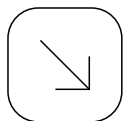
Le taux de distribution de la SCPI correspond à la division (i) du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité (payée par le fonds pour le compte de l'associé) versé au titre de l'année N, y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, par (ii) le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

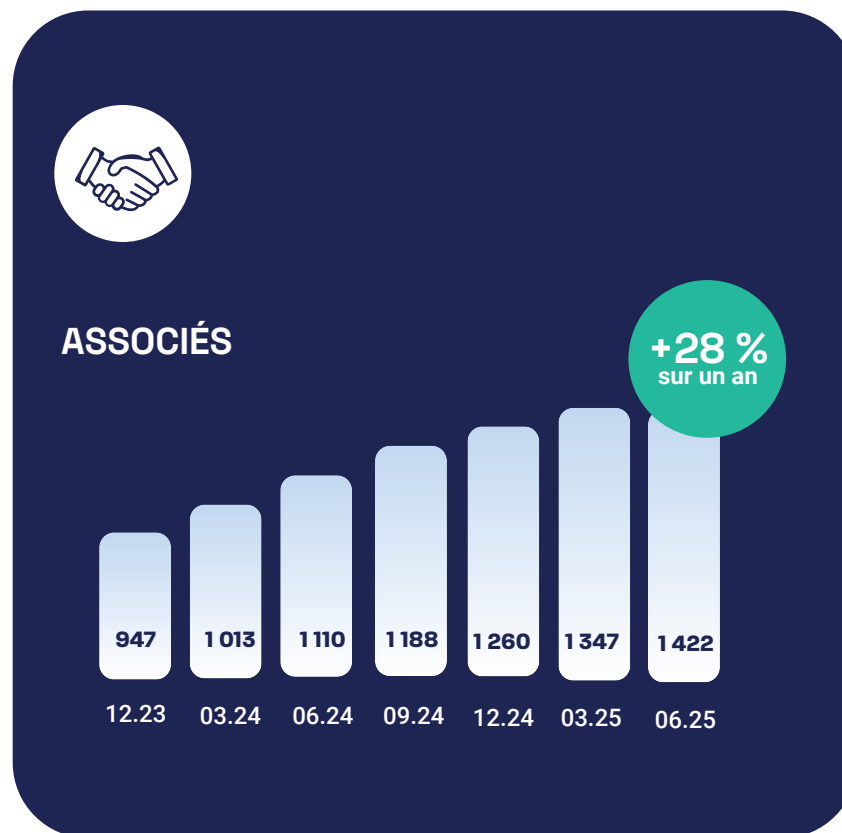
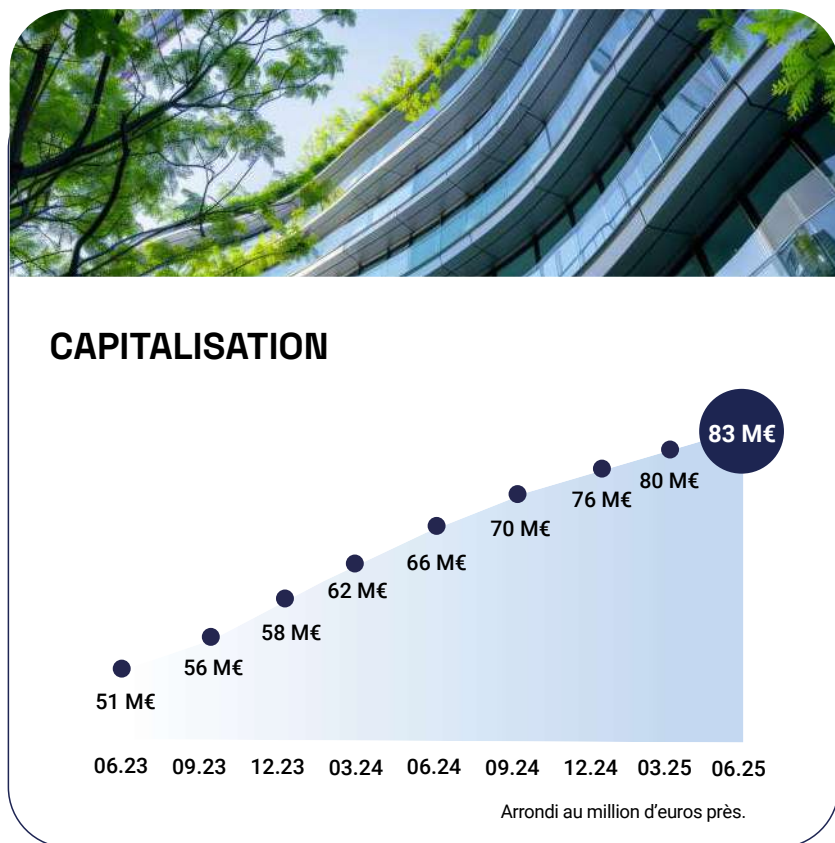
Le taux de distribution projeté n'est pas garanti et peut varier à la hausse ou à la baisse en fonction des conditions de marché observées sur l'année 2025.

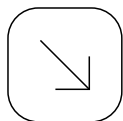
Le rendement global immobilier (RGI) permet aux investisseurs de mesurer la performance globale de leur placement en SCPI sur la base à la fois du taux de distribution et de la revalorisation des patrimoines, sans considération de l'évolution du prix de souscription qui doit se situer, au choix du gérant,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

La Performance Globale Annualisée (PGA) permet aux investisseurs de mesurer la performance globale de leur placement en SCPI sur la base à la fois du taux de distribution et de la revalorisation du prix de la part.



# L'essentiel



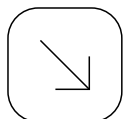


# L'essentiel

## MARCHÉ DES PARTS

	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	232 749.49	247 889.47	265 812.33	280 506.2	303 620.50	320 600.03	<b>333 738.31</b>
<b>ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES</b>	8 277.19	15 139.98	17 922.85	14 693.68	23 114.48	16 979.52	<b>13 138.31</b>
<b>RETRAITS</b>	15 222.00	1 450.52	109.00	126.00	193.12	248.00	<b>86.00</b>
<b>NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT</b>	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>





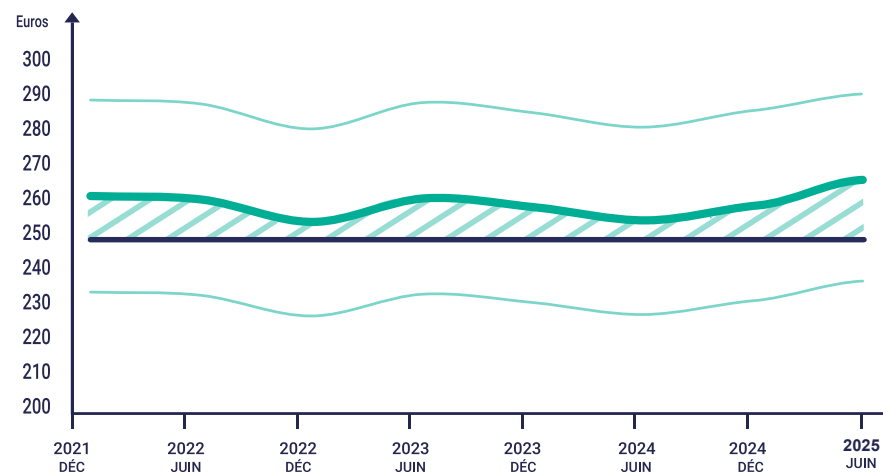
# Valeurs

Prix de souscription	<b>250€/part</b>
Valeur de retrait	<b>225€/part</b>
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	<b>222,47€/part</b>
Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup>	<b>268,61€/part</b>
Valeur comptable <sup>(1)</sup>	<b>207,08€/part</b>
Valeur IFI indicative 2024 <sup>(1) (2)</sup>	<b>212,02€/part</b>

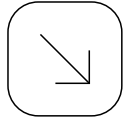
<sup>(1)</sup> Sous réserve de l'appobation des comptes par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI Optimale.

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

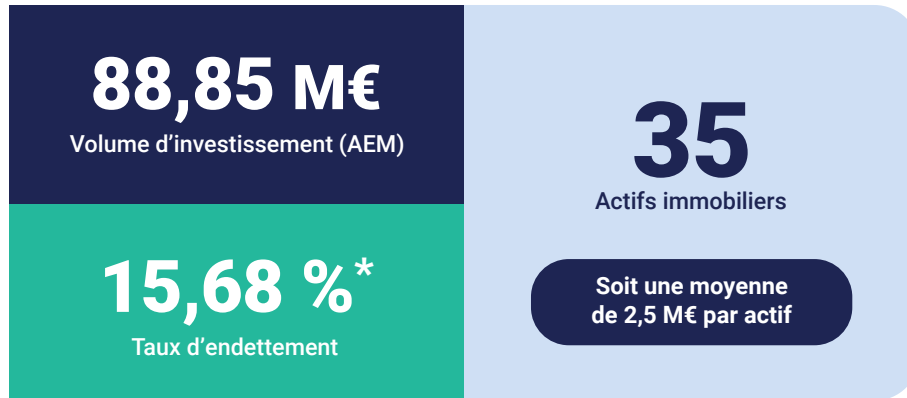
Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les valeurs de la SCPI ne sont pas garanties et peuvent varier à la baisse ou à la hausse. Le recours à l'effet de levier par la SCPI amplifie les pertes ou les gains potentiels.



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

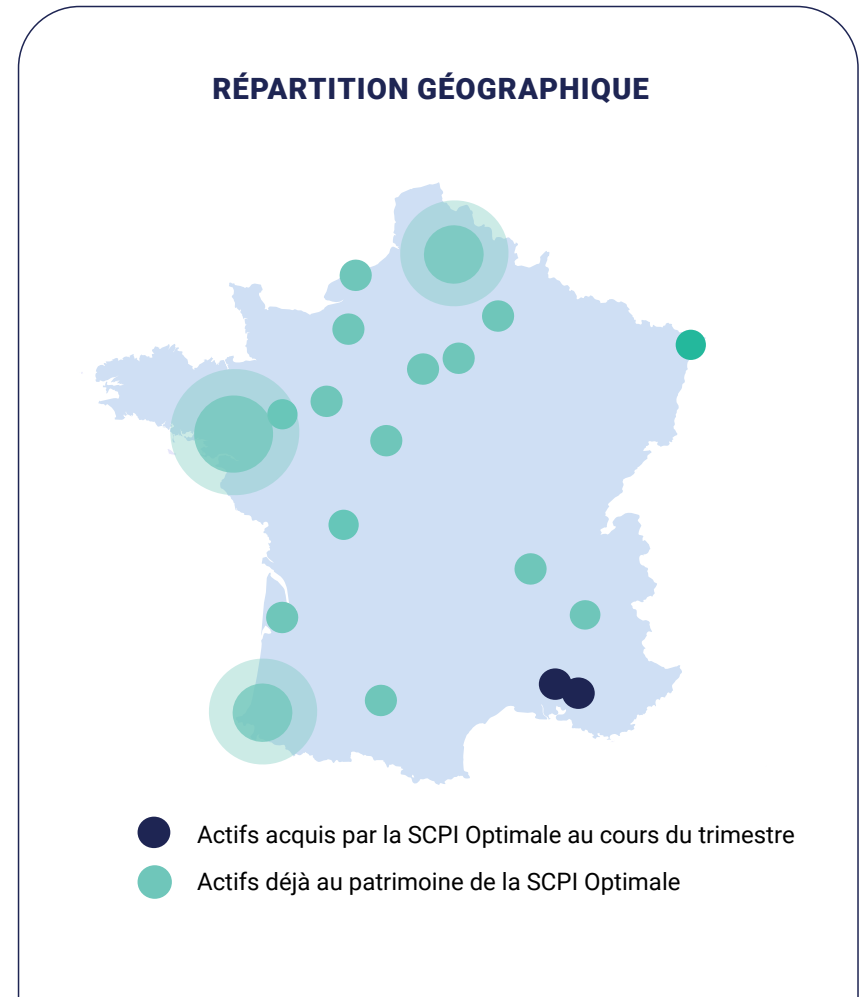
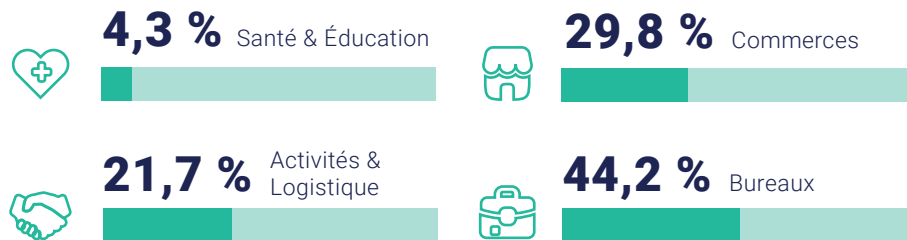


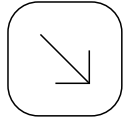
# Patrimoine



\* (Valeurs d'expertise HD au 30 juin 2025) / montant des dettes bancaires tirées au 30 juin 2025)

## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'ACTIF % valeur vénale





# Dernières acquisitions

## Bureaux



<b>Date d'acquisition</b>	Mai 2025
<b>Localisation</b>	Aix-en-provence (13)
<b>Surface</b>	967 m2
<b>Locataires</b>	<i>Principle Power, Watchdata Techno, Trusted Objects, Phyteas</i>
<b>Prix d'acquisition</b>	1,63 M€

Positionné à l'ouest du centre-ville, au cœur de la ZAC de Pichaury – un parc tertiaire structurant de 140 hectares au barycentre de la métropole Aix-Marseille – cet actif bénéficie d'un emplacement stratégique dans un environnement dynamique et bien connecté.

Entièrement loué à quatre entreprises : Principle Power, Watchdata Techno, Trusted Objects et Phyteas, l'immeuble offre une bonne mutualisation des loyers et s'inscrit pleinement dans la stratégie régionale d'Optimale, qui privilégie les actifs diversifiés, bien situés et à fort potentiel locatif.

*Cette acquisition s'inscrit dans une opération globale portant sur deux bâtiments indépendants, implantés au sein du même parc tertiaire, renforçant la présence de la SCPI Optimale dans un secteur économique stratégique.*

2<sup>ème</sup> trimestre 2025

## Bureaux



<b>Date d'acquisition</b>	Mai 2025
<b>Localisation</b>	Aix-en-provence (13)
<b>Surface</b>	951 m2
<b>Locataires</b>	<i>AFM Téléthon, ACT/ARACT, RSM Paca et Yeah Communication</i>
<b>Prix d'acquisition</b>	1,83 M€

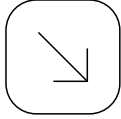
Implanté au cœur de la ZAC de Pichaury, vaste ensemble tertiaire de 140 hectares au barycentre de la métropole Aix-Marseille, l'actif bénéficie d'un environnement professionnel dynamique et d'une excellente accessibilité.

Entièrement loué à quatre entreprises : AFM Téléthon, ACT/ARACT, RSM Paca et Yeah Communication – cet immeuble assure une stabilité locative immédiate et contribue à la diversification et à la mutualisation des revenus du portefeuille d'Optimale.

*Cette opération s'inscrit dans une acquisition globale de deux bâtiments indépendants, situés au sein du même parc tertiaire, dans l'un des pôles économiques majeurs du sud de la France.*

Chiffres au 30.06.2025





# Dernières acquisitions

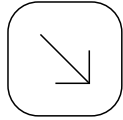
Commerce



<b>Date d'acquisition</b>	Mai 2025
<b>Localisation</b>	La Destrousse (13)
<b>Surface</b>	1.700 m2
<b>Locataires</b>	LIDL
<b>Prix d'acquisition</b>	3,3 M€

Consultim Asset Management poursuit les investissements de la SCPI Optimale avec l'acquisition d'un actif commercial de 1.700 m<sup>2</sup> à La Destrousse (13), commune intégrée à la Métropole Aix-Marseille Provence et au pays d'Aubagne. Situé à 25 km d'Aix-en-Provence et bien desservi par l'autoroute A52 (39.000 véhicules/jour), l'immeuble s'inscrit dans une dynamique commerciale régionale forte.

L'actif, entièrement rénové par l'enseigne LIDL, a été inauguré en juin 2025. Il bénéficie d'un emplacement stratégique au sein d'une zone de chalandise active, à proximité immédiate de McDonald's, Weldom, ou encore d'un Intermarché, générant un flux estimé à 20.000 personnes.



# Actualité du portefeuille

**1 666 k€**

Loyers quittancés sur le trimestre

**79**

Locataires

**> 68 119 m<sup>2</sup>**

Surface totale

Taux d'occupation  
financier

**95,95 %**

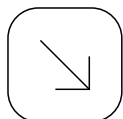
Locaux occupés



**4,05 %**

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<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> 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](http://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<sup>+</sup>

Accédez à toutes les  
informations et actualités  
relatives à Optimale sur  
[www.consultim-am.com](http://www.consultim-am.com)

Mon espace en ligne

Optimale.