



COMMUNIQUE DE PRESSE  
13 novembre 2025

## SCPI OPTIMALE : une valorisation en progression et une décote de +7,44 %

**La SCPI OPTIMALE, gérée par Consultim Asset Management, clôture le troisième trimestre 2025 avec une capitalisation de 87 millions d'euros, en progression constante. Ce développement s'effectue dans un contexte de marché toujours dégradé mais paradoxalement positif à Optimale, qui gère désormais un patrimoine composé de 36 actifs immobiliers répartis sur l'ensemble du territoire français.**

### Des performances régulières et un patrimoine solide

Au cours du trimestre, la SCPI a versé 4,05 € par part, soit un rendement brut trimestriel de 1,62 %<sup>1</sup>, en ligne avec son objectif de taux de distribution sur l'horizon de placement recommandé compris entre 5 % et 6 %.

Le taux d'occupation financier s'établit à 95,36 %, niveau stable depuis plusieurs trimestres. Le portefeuille représente une surface totale de près de 70 000 m<sup>2</sup>, répartie entre 81 locataires issus de secteurs d'activité variés. L'endettement demeure modéré, à environ 14 %, permettant à la SCPI de conserver des marges de manœuvre pour de futures acquisitions.

### Une décote de +7,44 % sur la valeur de reconstitution

Au 30 juin 2025, la valeur de reconstitution ressort à 268,61 € par part, pour un prix de souscription fixé à 250 €, représentant une décote de +7,44 %. Cette décote traduit un positionnement d'investissement cohérent et un potentiel de revalorisation de part à moyen terme, dans un contexte de marché toujours plus sélectif.

### Des investissements ciblés en régions

Deux nouvelles acquisitions ont été réalisées au cours du trimestre :

- un immeuble d'activités de 910 m<sup>2</sup> à Couëron (Loire-Atlantique), loué à ADN Tanguy Matériaux pour un montant de 1,8 million d'euros environ ;
- un actif mixte de 660 m<sup>2</sup> à Sainte-Hélène-du-Lac (Savoie), loué à Axians et Pyrite Ingénierie, acquis pour 1,1 million d'euros environ.

Ces opérations, effectuées à un rendement moyen supérieur à 8,3% acte en main<sup>2</sup>, s'inscrivent dans la continuité de la stratégie d'OPTIMALE : cibler des actifs régionaux diversifiés situés dans des zones économiques établies.

---

<sup>1</sup> Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Le TRI cible sur horizon de placement recommandé du fonds est compris entre 5 % et 6 % brut. Il intègre, sur la même durée de placement, un objectif de taux de distribution annuel — non garanti — compris entre 5 % et 6 % brut.

<sup>2</sup> AEM « Acte En Main » : il s'agit du taux de rendement net d'un actif, 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. Le rendement à l'acquisition n'est pas garanti et peut évoluer en fonction notamment de la situation locative et des travaux à engager sur l'actif.

Contact Presse **Galivel & Associés**

**Tiphany Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

## Une collecte et un nombre d'associés en hausse

OPTIMALE compte désormais près de 1 500 associés, en augmentation de 26 % sur un an. Cette évolution s'accompagne d'une croissance régulière de la capitalisation et d'un maintien des équilibres entre les différentes typologies d'actifs : 43 % de bureaux, 29 % de commerces, 23 % d'activités et logistique, et 4 % de santé et éducation.

## Perspectives

Pour la fin de l'exercice 2025, la SCPI maintient un objectif de performance globale annuelle (PGA) cible de 8 %.

Consultim Asset Management poursuit une approche prudente, fondée sur la sélectivité des investissements, la maîtrise du risque locatif et la proximité de gestion. Ces orientations visent à consolider la trajectoire d'OPTIMALE dans la durée et à préserver l'équilibre entre performance distribuée et valorisation du patrimoine.

### Avertissement :

Investir en SCPI est un investissement immobilier de long terme qui comporte des risques de perte en capital et de liquidité. La performance passée ne préjuge pas des performances futures et n'est pas constante dans le temps. Avant toute décision d'investissement, il est recommandé de consulter la documentation réglementaire et les documents d'information disponibles sur le site de Consultim Asset Management

### **A propos de Consultim :**

CONSULTIM Groupe comme la référence de l'immobilier d'investissement. Depuis sa création en 1995, CONSULTIM Groupe a commercialisé, par l'intermédiaire de son réseau de professionnels du patrimoine, plus de 77 700 logements pour un volume supérieur à 12,7 milliards d'euros.

Chacune des filiales développe sa propre expertise en solutions d'investissements, tout en s'inscrivant dans l'ADN du groupe et en respectant rigoureusement ses valeurs.

- Cerenicimo : plateforme de sélection et de commercialisation d'immobilier d'investissement neuf : étudiants, mobility, affaires, seniors, médicalisé, tourisme
- iPlus : acteur historique du marché de l'immobilier d'investissement, spécialiste du démembrement de propriété
- Fimple : plateforme de crowdfunding dont la mission est de financer l'économie réelle en rapprochant les entrepreneurs et investisseurs
- Consultim Asset Management : société de gestion proposant des produits d'investissement (SCPI Optimale) « nouvelle génération » en phase avec les usages du monde actuel et de demain
- LB2S : spécialiste du marché secondaire et de la revente d'immobilier géré en LMNP et de biens en nue-propriété
- Propertimo : spécialiste de la gestion immobilière. Premier Property Manager dédié à l'immobilier sous bail commercial, Propertimo fait le lien entre les différentes parties prenantes (syndic, exploitant, propriétaire...) et accompagne les investisseurs pendant toute la durée de leur investissement.
- Expertim : expert-comptable immobilier, spécialiste de la location meublée (LMNP et LMP).

Le Groupe compte aujourd'hui plus de 200 collaborateurs. [www.consultim.com](http://www.consultim.com)

Contact Presse **Galivel & Associés**

**Tiphonie Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>