Optimale.

3ÈME TRIMESTRE 2026 - N°26-3

Bulletin d'information

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

CONSULTIM
ASSET MANAGEMENT

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

Valable du 01.10.2026 au 31.12.2026
et relatif à la période du 01.07.2026 au 30.09.2026

Le mot des Gérants

Chers Associés,

L'activité est restée particulièrement soutenue au cours de ce troisième trimestre. Qu'il s'agisse d'investissement, de gestion locative ou de valorisation du patrimoine, nos équipes se sont pleinement investies pour consolider la qualité du portefeuille et garantir la pérennité des revenus de votre SCPI.

Le 22 septembre dernier, nous avons réalisé, au Plessis-Robinson, l'acquisition d'un actif commercial neuf, loué à une boulangerie, Le Pavillon des Pains. Réalisée à un taux acte en main de 7,37 % [1], cette opération s'inscrit pleinement dans notre stratégie d'investissement d'activités et emplacements résilients et contribue à soutenir nos objectifs de performance sur le long terme.

Nous poursuivons activement la commercialisation de nos surfaces vacantes. L'activité locative demeure particulièrement dynamique, avec plus de 10 % des loyers de la SCPI actuellement en cours de renouvellement. Dans ce contexte, l'atteinte d'un TOF bonifié au quatrième trimestre 2026 marquerait une première étape décisive vers la normalisation de l'occupation de notre portefeuille.

Cette dynamique se reflète dans la distribution du troisième trimestre, avec un acompte de 4,05 € par part, versé en trois mensualités à terme échu. Sur l'ensemble de l'année 2026, le taux de distribution devrait ainsi atteindre 6,25 %.

Dans un marché immobilier en mutation et un contexte économique qui appelle grandement à la vigilance, notre priorité reste la même : une gestion active et de proximité. Rester à l'écoute de nos locataires est essentiel pour maintenir un taux d'occupation élevé et préserver la valeur de votre patrimoine grâce à des travaux d'amélioration ambitieux.

À compter du 2 novembre 2026, votre SCPI sera gérée par la société de gestion Aestiam, comme vous l'aviez accepté lors du vote de l'Assemblée Générale du 24 juin 2026. Nous collaborons donc étroitement avec leurs équipes et bénéficions pleinement de leur expertise financière ainsi que de leurs services supports. Par ailleurs nos équipes nantaises sont dorénavant implantées en Gare de Nantes Sud.

Nous vous remercions pour votre confiance renouvelée et vous souhaitons une très bonne lecture de ce bulletin.

Édouard Guyot
Directeur Général
Consultim Asset Management

[1] *Le rendement à l'acquisition correspond au rapport entre le loyer annuel au moment de l'achat et le prix d'acquisition acte en main. Il ne prend pas en compte les frais de la SCPI. Ce rendement n'est pas garanti et dépend du bon paiement des loyers par le ou les locataires.*

Chiffres clés

8,50 %
Performance Globale Annuelle 2025

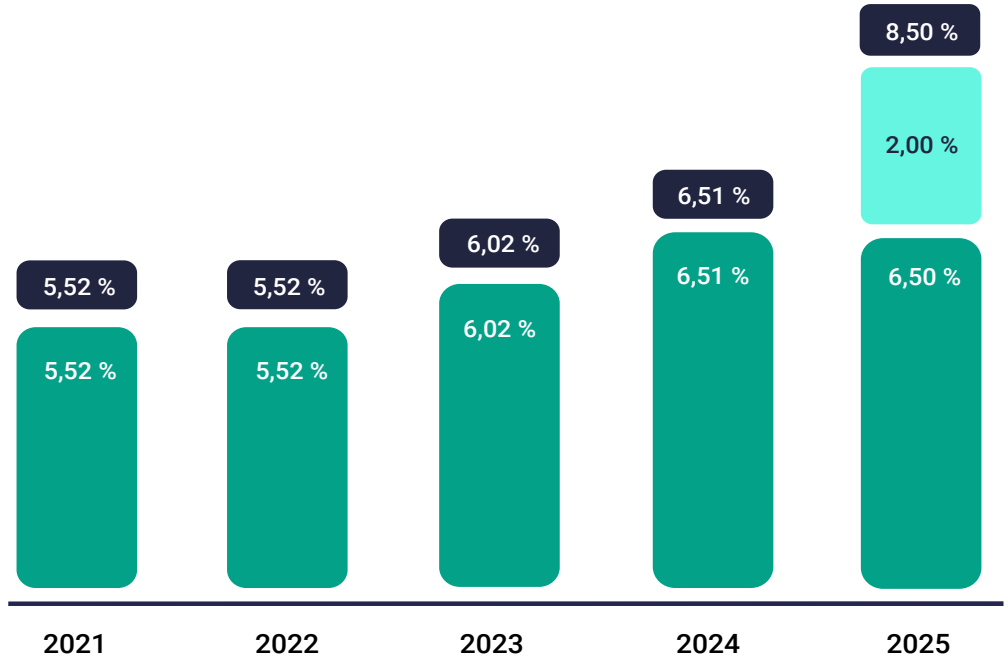
5,00 - 6,00 %
Taux de distribution annuel cible non garanti

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.

ÉVOLUTION DU TAUX DE DISTRIBUTION D'OPTIMALE



Source : Consultim Asset Management

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.

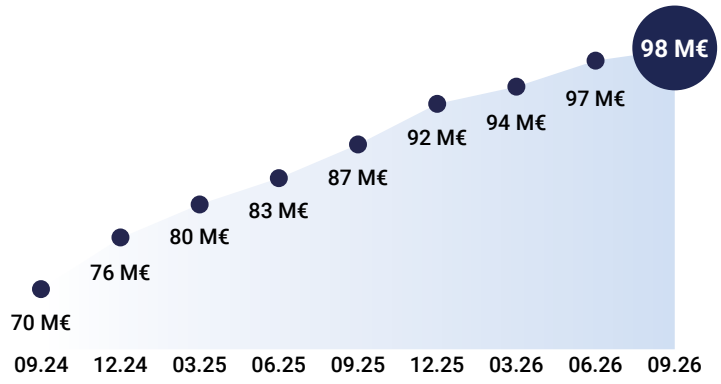
Hausse de prix de part

Taux de distribution
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.

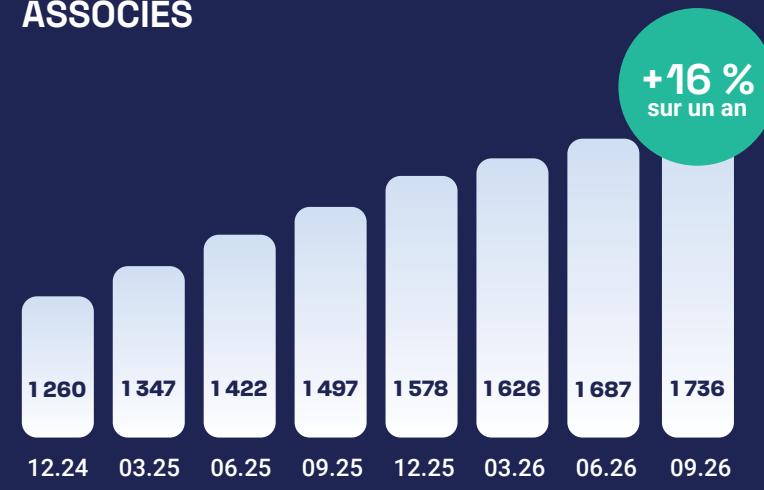
L’essentiel

CAPITALISATION



Arrondi au million d’euros près.

ASSOCIÉS



L'essentiel

MARCHÉ DES PARTS

	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026
NOMBRE DE PARTS	320 600,03	333 738,31	347 898,73	360 359,64	369 491,60	379 554,15	**384 784,66**
SOUSCRIPTIONS	17 227,52	13 224,31	14 573,42	12 506,59	9 379,23	11 454,55	**8 676,99**
RETRAITS	248,00	86,00	413,00	45,68	247,26	1 392,00	**3 446,48**
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	0	0	0	**0**

Valeurs

Prix de souscription	255 €/part
Valeur de retrait	229,50 €/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

[1] La valeur IFI 2025 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.

Patrimoine

105,34 M€
Volume d'investissement (AEM)

17,1 %*
Taux d'endettement

41
Actifs immobiliers

Soit une moyenne de 2,6 M€ par actif

* montant des dettes bancaires tirées au 30 septembre 2026 / (valeurs d'expertise HD au 30 juin 2026 + prix d'acquisition HD HF des immeubles acquis sur le 3e trimestre 2026)

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'ACTIF % valeur vénale

4,91 % Santé & Éducation

31,31 % Commerces

26,16 % Activités & Logistique

37,62 % Bureaux

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Actifs au patrimoine de la SCPI

Actifs acquis au cours du trimestre

Dernière acquisition

COMMERCES

Date d'acquisition	Septembre 2026
Localisation	Le Plessis-Robinson (92)
Surface	159 m²
Locataire	*Boulangerie Le Pavillon des Pains*
Prix d'acquisition	760 k€

Au cours du 3e trimestre 2026, la SCPI Optimale a poursuivi son développement avec l'acquisition d'un local commercial de 159 m² au Plessis-Robinson (92), pour un montant de 760 K€ acte en main. Situé au sein d'un programme immobilier neuf, cet actif est loué à une boulangerie indépendante.

Implanté dans un quartier mixte associant logements, bureaux, services et équipements publics, le local bénéficie d'un environnement favorable à une activité de proximité. La présence d'une zone de chalandise importante et d'une offre commerciale encore limitée dans le secteur constitue un atout pour son attractivité locative.

Cette acquisition s'inscrit pleinement dans la stratégie d'Optimale, privilégiant des actifs de petite taille, implantés dans des secteurs présentant des fondamentaux immobiliers solides. Elle porte à 31 % la part des commerces dans les investissements du patrimoine et contribue à renforcer sa diversification. Avec un montant investi inférieur à la taille moyenne des actifs du portefeuille, estimée à 2,6 M€, cette opération participe également à sa granularité.

Aucun arbitrage n'a été réalisé sur ce trimestre

Actualité du portefeuille

Depuis le début de l'année 2026, l'Asset Management a intensifié ses actions de commercialisation, de renégociation et d'optimisation locative.

Le 3e trimestre 2026 marque une première concrétisation de ce travail, avec notamment :

- la relocation complète de Cholet E à France Alliance Transport pour un loyer annuel de 142 k€ ;
- le renouvellement du bail d'ADN Atlantique Diffusion Négoce à Couëron à un niveau de loyer attractif ;
- l'intégration à la gestion du local commercial acquis au Plessis-Robinson.

Cette dynamique se poursuit au 4e trimestre 2026, avec trois renouvellements déjà validés représentant 362 k€ de loyers annuels, soit 4,7 % des loyers du portefeuille, ainsi qu'une nouvelle signature avec M2B pour 14 k€ de loyers annuels.

Ces résultats prolongent les efforts engagés depuis le début de l'année et contribuent à sécuriser les revenus locatifs et à améliorer la performance du portefeuille.

Cinq congés ont néanmoins été reçus au 3e trimestre 2026, représentant 96 k€ de loyers annuels, soit 1,25 % des loyers du portefeuille, avec des départs prévus entre fin 2026 et avril 2027.

L'anticipation de ces libérations constitue une priorité pour l'Asset Management, qui poursuit ses démarches de commercialisation afin de limiter les périodes de vacance et de préserver le taux d'occupation financier du portefeuille.

Orlane Curron
Asset Manager

1 911 k€
Loyers quittancés sur le trimestre

83
Locataires

> 77 201 m²
Surface totale

Taux d'occupation financier

92,51 %
Locaux occupés

7,49 %
Locaux vacants en recherche de locataires

Actualité du portefeuille

Cholet (49)

Une nouvelle étape dans la commercialisation du site

La SCPI Optimale a finalisé la relocation de près de 3 700 m² de locaux d'activités sur son site de Cholet, au profit de France Alliance Transport, spécialiste de la logistique du dernier kilomètre.

Cette opération est le fruit d'un travail de commercialisation engagé à la suite de plusieurs libérations intervenues en 2025. La négociation d'un départ anticipé avec l'un des locataires encore présents a permis de proposer une surface adaptée aux besoins du nouveau preneur et de sécuriser la commercialisation d'une grande partie du site.

L'arrivée de France Alliance Transport s'accompagne d'un programme de travaux portant notamment sur la remise à niveau des accès, des espaces extérieurs et de la toiture, ainsi que sur l'aménagement des locaux. Cette opération contribue à renforcer l'attractivité de l'actif.

Vern-sur-Seiche (35)

Des travaux pour améliorer la performance énergétique

La SCPI Optimale a engagé un programme de travaux sur son actif de Vern-sur-Seiche afin d'améliorer sa performance énergétique et d'accompagner son adaptation aux exigences réglementaires.

Représentant un investissement de 840 k€ HT, cette opération porte principalement sur la modernisation des installations de chauffage, de ventilation et de climatisation, ainsi que sur le déploiement d'un système de gestion technique du bâtiment.

Ces interventions s'inscrivent notamment dans le cadre du décret tertiaire, qui fixe des objectifs de réduction des consommations énergétiques à horizon 2030. Elles participent à la démarche d'amélioration continue du patrimoine et visent à préserver l'attractivité de l'actif sur le long terme.

Informations

Risques

Communication à caractère promotionnel.

La SCPI est un investissement immobilier long terme, comportant des risques de perte de capital et de liquidité, des risques liés au marché immobilier et à la durabilité (ESG).

La durée de placement recommandée est d'au moins 10 ans.

Le rachat des parts n'est pas garanti et n'est possible qu'en cas de souscriptions suffisantes ou de contrepartie à l'achat. La valeur des parts et les revenus distribués peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Le versement des dividendes n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, qui ne sont pas garanties.

Pour plus de détails sur les risques, consultez la note d'information de la SCPI, disponible sur le site de Consultim Asset Management.

Caractéristiques

Classification : SCPI à capital variable

SCPI : 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 : ODDO BHF

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, mais seulement 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.

Lexique

CAPITALISATION

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

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE

La somme du taux de distribution et :

- pour une SCPI à capital variable : la variation du prix de souscription sur la même période ;
- pour une SCPI à capital fixe : la variation du prix de part acquéreur moyen par rapport à l'année précédente.

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.

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.

CONSULTIM ASSET MANAGEMENT

Société de Gestion de Portefeuille :
Consultim Asset Management - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM - Siège social : 5 rue Cadet, 75009 Paris
SASU au capital de 1 491 000 € - RCS PARIS n°881 473 771
Agrément AMF n° GP-20000013 du 28 mai 2020.