

Optimale.

1^{ER} TRIMESTRE 2026

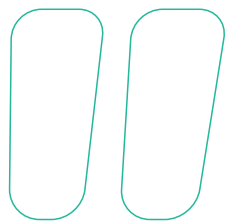
Bulletin d'information

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



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

Valable du 31.03.2026 au 30.06.2026



Le mot des Gérants

Cher(e)s associé(e)s,

C'est avec un réel enthousiasme que nous vous présentons les résultats robustes de votre investissement pour ce premier trimestre 2026. Avec une capitalisation atteignant désormais 93 millions d'euros, la SCPI OPTIMALE confirme sa trajectoire de croissance et témoigne de la solidité du lien qui nous unit.

Nous appliquons une gestion de terrain pour un marché en mouvement face aux évolutions actuelles du secteur immobilier français. Nous restons plus que jamais fidèles à notre ADN : la réactivité et la proximité. En maintenant un dialogue constant avec nos locataires, nous sécurisons un taux d'occupation, garant de la valorisation de votre patrimoine sur le long terme.

L'agilité et sérénité animent notre structure à taille humaine ce qui représente un atout majeur dans le contexte actuel. Nous observons un regain d'intérêt marqué pour les SCPI privilégiant la transparence et l'ancrage territorial. Cette reconnaissance valide notre stratégie : investir avec discernement, sans précipitation, pour bâtir un avenir serein.

Fidèles à notre engagement de distribution régulière, nous avons le plaisir de vous annoncer le versement d'un acompte sur dividende de 3,84 € par part, soit une performance de 1,51 % brut * (taux de distribution trimestriel)

Nous vous remercions pour votre fidélité renouvelée et vous laissons découvrir les détails de ce rapport.

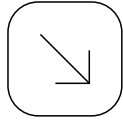
Excellente lecture à toutes et à tous.



Edouard Guyot
 Directeur Général
 Consultim Asset Management



* Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



Chiffres clés

Au
31.03.2026

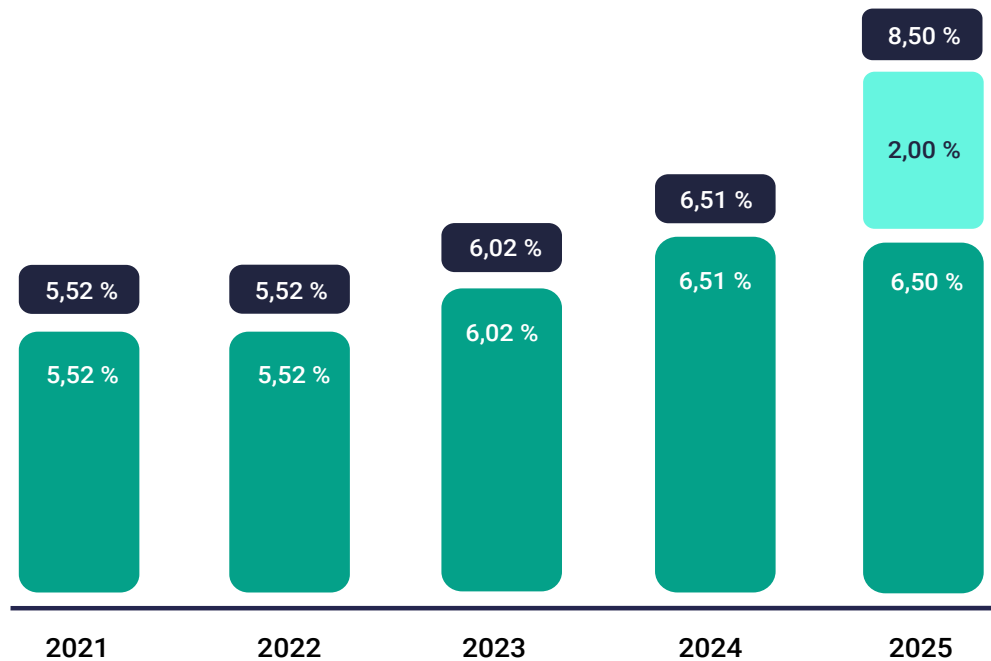
1,51 % brut
Performance Globale Annuelle
et Taux de distribution

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

**1^{er} jour
du 4^e 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)

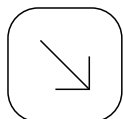
La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution et de la variation du prix de la part sur la même période. Le taux de distribution est inclus dans le calcul du PGA.

■ 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.

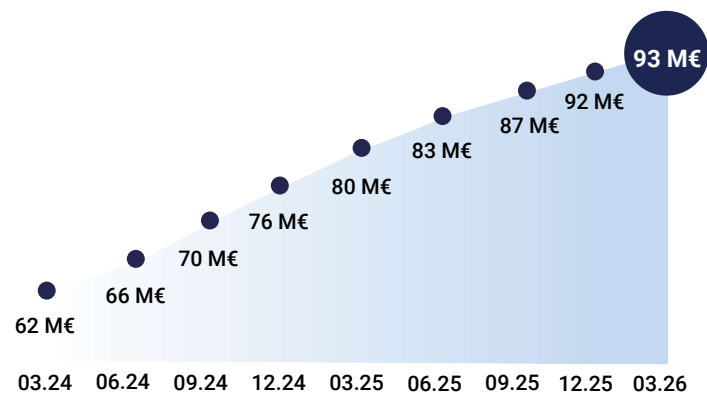
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le taux de distribution, la performance globale annuelle, le taux de distribution cible sur horizon de placement recommandé (entre 5% et 6%) ne sont pas garantis. Les parts de SCPI sont considérées comme un placement peu liquide et leur revente ou leur retrait n'est pas garanti par la société de gestion.



L'essentiel



CAPITALISATION

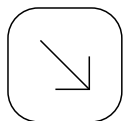


Arrondi au million d'euros près.



ASSOCIÉS



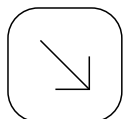


L'essentiel

MARCHÉ DES PARTS

	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
NOMBRE DE PARTS	280 506.2	303 620.50	320 600.03	333 738.31	347 898.73	360 359.64	369 491.60
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	14 693.68	23 114.48	16 979.52	13 138.31	14 160.425	12 460.90	9 131,96
RETRAITS	126.00	193.12	248.00	86.00	413.00	45.68	247.26
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	0	0	0	0





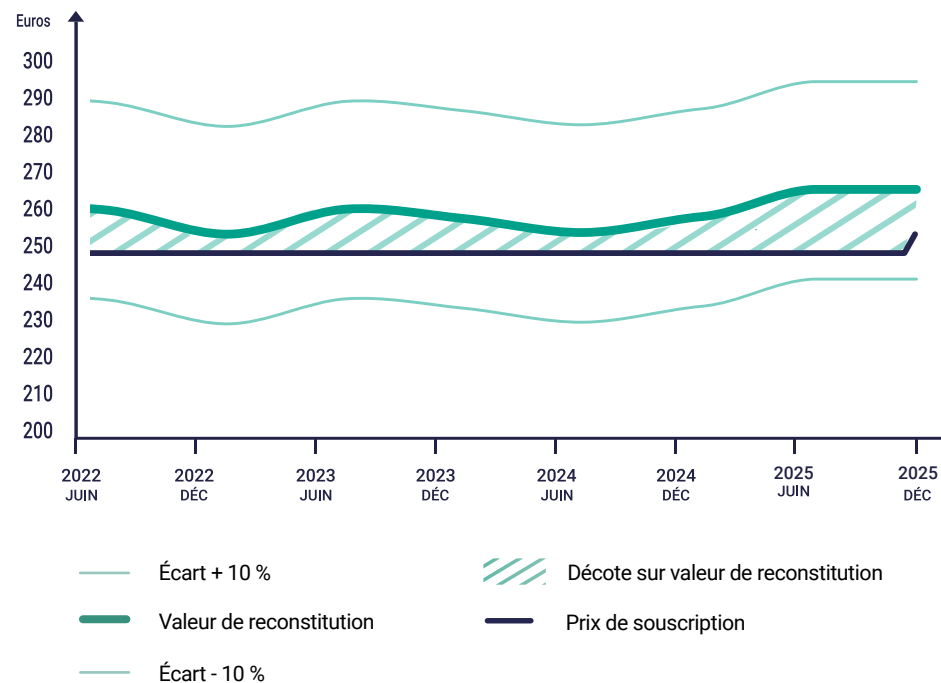
Valeurs

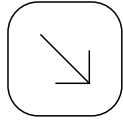
Prix de souscription	255€/part
Valeur de retrait	229,5€/part
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	222,19€/part
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾	268,22€/part
Valeur comptable ⁽¹⁾	205,13€/part
Valeur IFI indicative 2025 ^{(1) (2)}	217,37€/part

⁽¹⁾ Au 31 décembre 2025, coupon relatif à l'acompte de décembre 2025, versé en janvier 2026, détaché. Les valeurs sont exprimées sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale de la SCPI

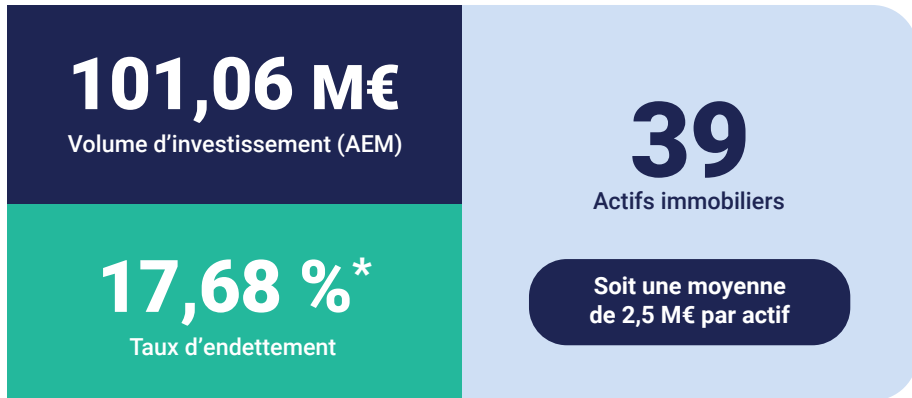
⁽²⁾ La valeur IFI 2025 est donnée à titre indicatif par la société de gestion.

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.



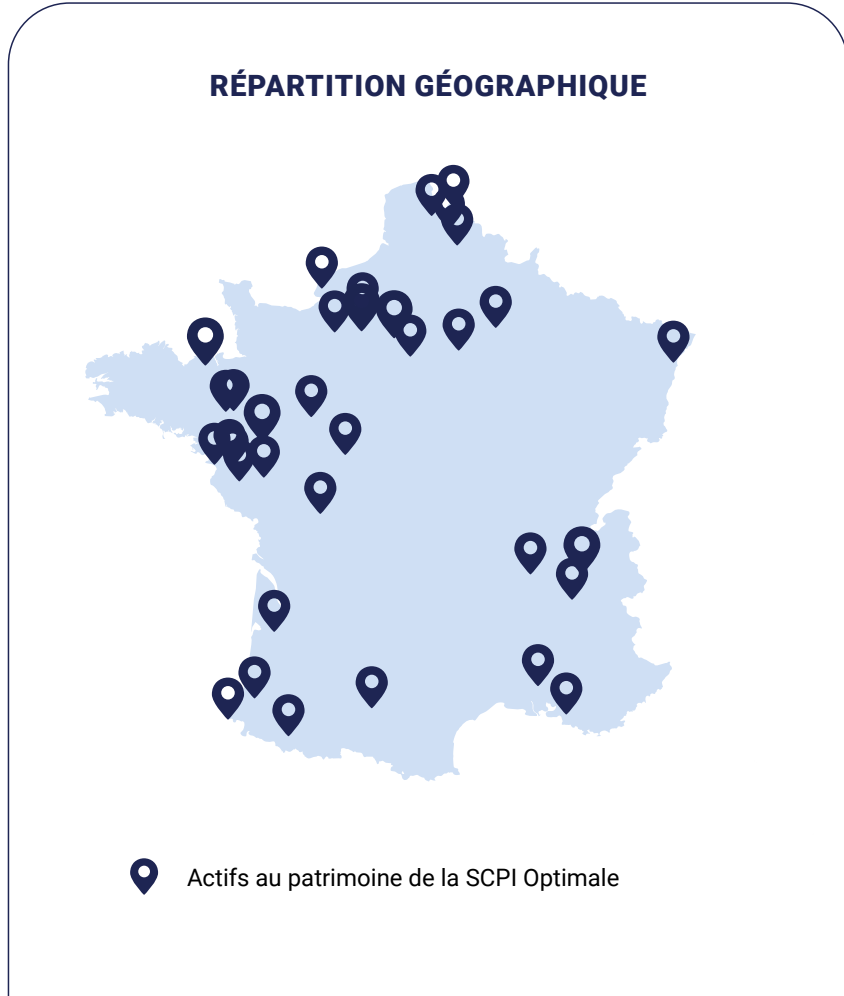
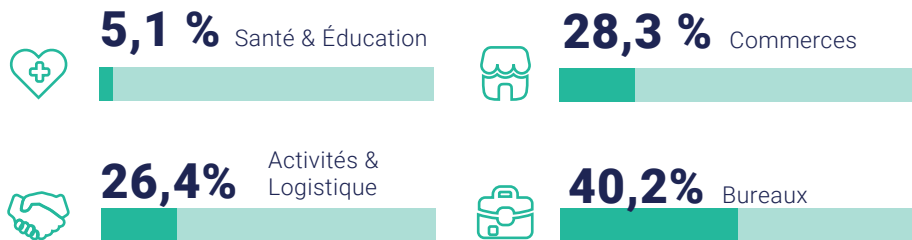


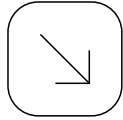
Patrimoine



* (Valeurs d'expertise HD au 31 décembre 2025) / montant des dettes bancaires tirées au 31 mars 2026)

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'ACTIF % valeur vénale





Actualité du portefeuille

1 865 k€

Loyers quittancés sur le trimestre

81

Locataires

> 75 088 m²

Surface totale

Taux d'occupation
financier

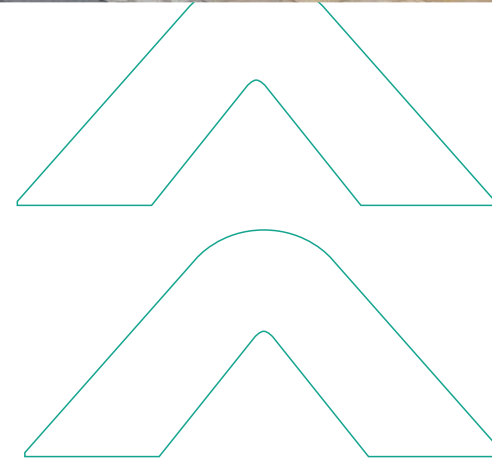
94,25 %

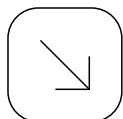
Locaux occupés



5,75 %

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 : 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 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 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 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.

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.