

L'investissement français,
opportunité par opportunité.

SCPI
Optimale.



COMMUNICATION À CARACTÈRE PROMOTIONNEL

LES RÉCOMPENSES DÉCERNÉES NE GARANTISSENT PAS LA PERFORMANCE DU FONDS ET NE PRÉSAGENT PAS DES RÉCOMPENSES À VENIR.

SCPI Optimale

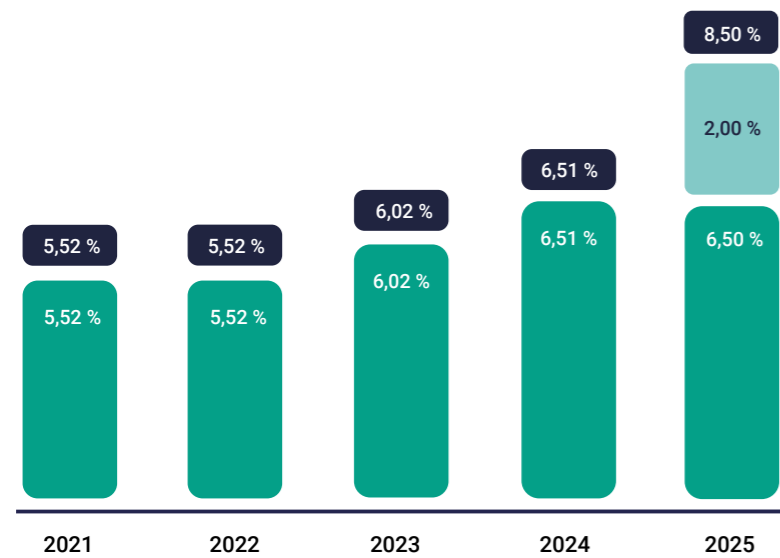
L'ESSENTIEL

Optimale incarne l'essence de **Consultim Asset Management** grâce à une stratégie soigneusement élaborée. **100 % française**, cette SCPI est le reflet de notre connaissance approfondie du marché immobilier national. En ciblant tous types d'actifs immobiliers, elle offre à vos clients une opportunité de diversification avec un potentiel de croissance. La SCPI Optimale illustre parfaitement notre engagement envers l'excellence et l'innovation dans le secteur immobilier.

CAPITALISATION : 92 M€ *
39 ACTIFS *
83 LOCATAIRES *
1 578 ASSOCIÉS *

* Au 31/12/2025

EVOLUTION DE LA PERFORMANCE 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

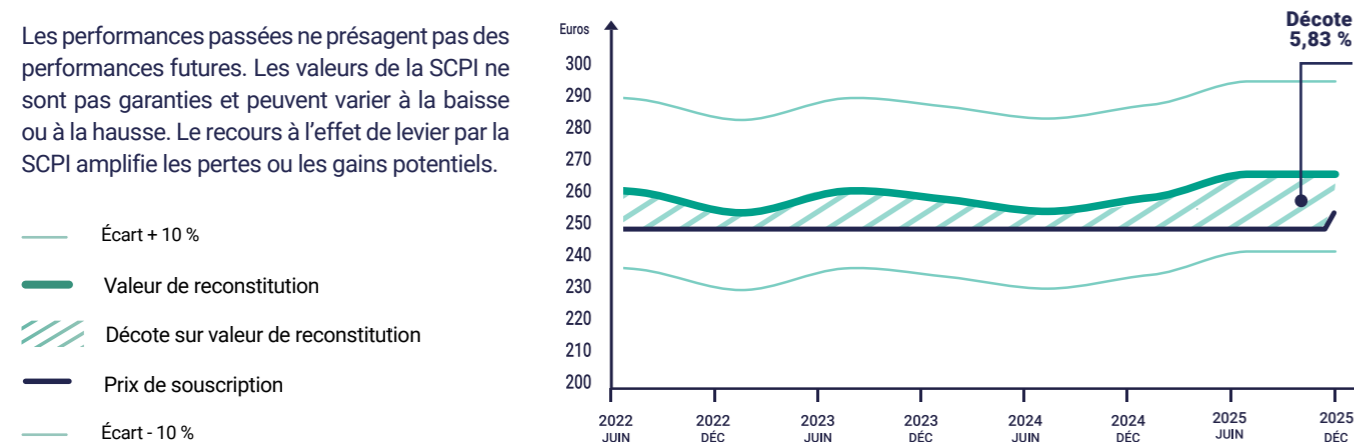
Taux de distribution (TD)

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.

HISTORIQUE DES VALEURS DE PART D'OPTIMALE

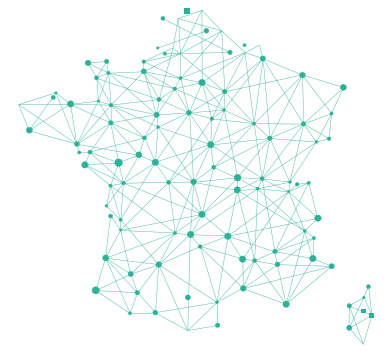
Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les valeurs de la SCPI ne sont pas garanties et peuvent varier à la baisse ou à la hausse. Le recours à l'effet de levier par la SCPI amplifie les pertes ou les gains potentiels.



Optimale.

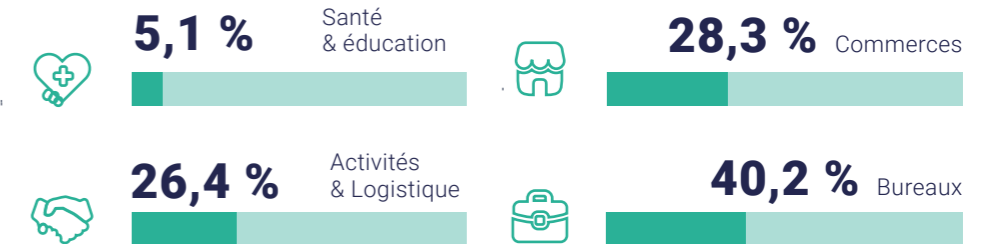
Thèse d'investissement

INVESTISSEMENTS EXCLUSIVEMENT EN FRANCE, MAJORITAIREMENT EN RÉGIONS, SUR DES MARCHÉS IMMOBILIERS DYNAMIQUES ET RÉSILIENTS



RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'ACTIF

% valeur vénale*



* répartition selon valeurs d'expertise au 31/12/2025.

Caractéristiques de la SCPI

OCCUPATION & LOCATAIRES

Taux d'occupation financier (TOF)

95,31 %
4,69 % Locaux vacants, en recherche de locataires
 Surface totale : > 75 000 m²

ENDETTEMENT & STRUCTURE FINANCIÈRE

Taux d'endettement (LTV) : **19,63 %**

Absence d'investisseur de référence & de référencement en contrat d'assurance vie

SOUSCRIPTION

Prix de souscription : **255 € / part**

Délai de jouissance : **1^{er} jour du 4^e mois suivant la souscription**

Minimum de souscription : **6 parts**



Labellisée ISR depuis 2022, notre SCPI adopte une approche écoresponsable.

Nous minimisons les impacts environnementaux des actifs et favorisons la pérennité et le développement des locataires, contribuant ainsi à une dynamique de rendement durable.

AVERTISSEMENTS

Les principaux risques liés à l'achat de parts de SCPI Optimale

Risque de perte en capital : la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de marché : la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction : (1) des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire sur la durée totale du placement, (2) du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra principalement de l'évolution des marchés immobiliers sur lesquels est investie la SCPI sur la durée totale du placement.

Risque de liquidité : les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. La Société ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

Risque d'effet de levier : l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI peut statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, y compris le crédit-bail, à hauteur de 40 X% maximum de la valeur d'acquisition des actifs pour financer ses investissements.

En cas de souscription à crédit : l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus et de capital sur la SCPI ne remet pas en cause les obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint de vendre ses parts et être amené à supporter un risque de perte en capital et de liquidité. La revente des parts peut éventuellement ne pas couvrir le remboursement du crédit.

Risque de durabilité : un risque en matière de durabilité est un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance, qui s'il survient, pourrait avoir une incidence ou un impact négatif important, réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

Risque locatif : c'est un risque économique, susceptible d'engendrer une diminution ou une perte de loyers mais aussi un taux de vacance sur un ou plusieurs actifs.



CONSULTIM
ASSET MANAGEMENT

**3, allée Alphonse Fillion,
44120 Vertou
Tel : 02 28 21 05 10**

Ce document est un support d'information promotionnel qui ne constitue ni une offre ni une sollicitation, ni le fondement d'un contrat d'achat ou de vente pour un investissement. Toutes les images présentées dans ce document sont fournies à titre d'information seulement. En raison de sa simplification, ce document est partiel et les informations qu'il contient peuvent donc se révéler subjectives. Consultim Asset Management ne garantit ni l'exactitude ni l'exhaustivité des informations, lesquelles pourront être modifiées sans préavis. 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 sont décrits dans la documentation réglementaire, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement sur le site www.consultim-am.com. En outre, CONSULTIM ASSET MANAGEMENT décline toute responsabilité relative à une décision prise sur la base de ce document. Ce document ne tient pas compte des objectifs, de la situation financière ou des besoins du destinataire. Il ne doit être considéré ni comme un conseil en investissement, un conseil fiscal, comptable, réglementaire, juridique ou autre, ni comme le fondement d'une volonté de transiger. CONSULTIM ASSET MANAGEMENT, SAS au capital de 1 291 000 euros – 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU – 881 473 771 RCS Nantes. Société de Gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-20000013. Visa AMF n20-14 en date du 20 juillet 2020. Version de décembre 2025