

MeilleureSCPI.com**Extrait d'identification de la SCPI**

à jour au 16 septembre 2026

IDENTITÉ DE LA SCPI

Dénomination	SCPI OPTIMALE
Type	SCPI de rendement
Catégorie principale	Diversifiée
Catégories secondaires	ISR
Date de création	09/07/2020
SIREN	887 629 194
SIRET (siège)	887 629 194 00010
Visa AMF	n° 20-14 du 21/07/2020
Société de gestion	Consultim
Type de capital	variable

CAPITAL ET PATRIMOINE

Capitalisation	96 000 000,00 €
Nombre de parts	379 554
Nombre d'associés	1 687
Valeur de réalisation par part	221,28 €
Valeur de reconstitution par part	266,34 €
Nombre d'actifs immobiliers	40
Surface du patrimoine	77 043 m²
Taux d'occupation financier	91,16 %
Ratio d'endettement	19,63 %

SOUSCRIPTION, DISTRIBUTION ET ACCESSIBILITÉ

Minimum de souscription	6 parts	Fréquence des dividendes	Trimestriel
Durée de placement conseillée	N/C	Indicateur de risque (DIC)	3
Souscription en ligne	N/C	Souscription à crédit	Oui
Versements programmés	Oui	Démembrement	Oui
Éligibilité en assurance vie	Non	Prix de souscription	255,00 €

FRAIS ET COMMISSIONS

Frais de souscription HT	10,00 %	Frais de souscription TTC	12,00 %
Frais de gestion HT annuels	10,00 %	Frais de gestion TTC annuels	12,00 %
Commission d'acquisition HT	1,50 %	Commission de suivi des travaux HT	3,00 %
Arbitrage — plus-value HT	0,00 %	Arbitrage — volume HT	1,50 %
Arbitrage — moins-value TTC	N/C	Commission de retrait	N/C
Cession de parts TTC — avec intervention	7,20 %	Cession de parts TTC — sans intervention	90,00 €
Transmission à titre gratuit TTC	N/C		

PERFORMANCE ET DISTRIBUTION

Taux de distribution	6,50 %	TRI 10 ans	N/C
TRI 5 ans	N/C	TRI 15 ans	N/C
Taux d'occupation immobilier	N/C	Nombre de locataires	83
Taux de recouvrement	N/C	TRI cible	5,50 %

INTERVENANTS ET LABELS

Société de gestion	Consultim
Dépositaire	Oddo BHF SCA
Commissaire aux comptes	MAZARS - Immeuble Asturia - 4, rue Edith Piaf 44800 Saint-Herblain ; CBA - 61 rue Henri Regnault 92075 Paris La Défense
Label ISR immobilier	Oui
Classification SFDR	8
Prise en compte des incidences négatives (PAI)	Oui

STRATÉGIE DE GESTION

La stratégie d'investissement d'Optimale repose sur une sélection rigoureuse d'actifs situés principalement dans les dynamiques aires urbaines régionales, à l'image des récentes acquisitions réalisées à Nantes et Chambéry. Le portefeuille privilégie les locaux d'activité de petite taille, qui représentent désormais 23,4 % de la composition globale, pour leur capacité de résilience sur les marchés locaux. La gestion utilise l'endettement comme un levier mesuré, avec un ratio de LTV établi à 14,09 % au 30 septembre 2025. Cette politique d'acquisition, menée sur des taux de rendement moyens de 8,30 % actes en mains, soutient une stabilité locative renforcée par une forte dispersion géographique et sectorielle. L'analyse des mouvements du trimestre, marquée par l'absence de congés locatifs signalés et une collecte nette de 3,55 millions d'euros, souligne une cohérence de gestion visant à maintenir le taux d'occupation tout en assurant le développement du patrimoine.

SOURCES

Identité, capital et gouvernance : documentation de la société de gestion et registre national des entreprises — visa et agréments : Autorité des marchés financiers — chiffres de collecte, d'occupation et de patrimoine : dernier bulletin trimestriel publié — frais et conditions de souscription : note d'information et document d'informations clés. Fiche produit : <https://www.meilleurescpi.com/scpi/scpi-de-rendement/f21360-optimale/>

Avertissement. La SCPI est un placement de long terme, à horizon minimum recommandé de huit ans. Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis, la valeur de la part et les distributions pouvant varier à la hausse comme à la baisse. La liquidité des parts n'est pas garantie et les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Avant toute souscription, prendre connaissance de la note d'information, des statuts, du document d'informations clés et du dernier rapport annuel.

meilleurescpi.com