Document d'Informations Clés

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

SCPI OPTIMALE

Fond d'Investissement Alternatif (FIA) géré par CONSULTIM Asset Management

Nom de l'initiateur : CONSULTIM Asset Management
Site internet : www.consultim-am.com
Contact : Appelez le +33 (02) 28.21.05.10 pour de plus amples informations
Autorité compétente : L'Autorité des Marchés Financiers, France (AMF) est chargée du contrôle de CONSULTIM Asset Management en ce qui concerne ce document d'informations clés. CONSULTIM Asset Management est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-20000013.
Date de production du document d'informations clés : 02/07/2025

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : La Société est un Fond d'Investissement Alternatif (FIA) relevant du Code monétaire et financier (ci après « C O M O F I ») (Livre II Titre I Chapitre IV), constitué sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci après « SCPI »), régie notamment par les articles 183 2 et suivants du Code civil, les articles L 231 1 et suivants du Code de commerce, les articles L 214 86 et suivants et R 214 130 et suivants du COMOFI fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier.

Durée : La durée de vie de la SCPI est de 99 ans, soit jusqu'en 2119.

Objectifs : La SCPI OPTIMALE, Société Civile de Placement Immobilier de type « classique ou de rendement », vise à constituer et conserver sur le long terme un patrimoine immobilier locatif diversifié en immobilier.

La SCPI OPTIMALE investira tous types d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, logistiques, locaux d'activité, santés, services, hôtellerie, résidentiel) de taille inférieure à 10 millions d'euros et situés dans les grandes métropoles françaises mais aussi dans des villes secondaires présentant selon la société de gestion, de réelles opportunités d'investissement et de diversification.

Il n'existe pas de proportion définie et fixe quant à la répartition géographique et typologique du patrimoine immobilier.

La politique d'investissement vise le meilleur équilibre possible entre un rendement satisfaisant et une valorisation à terme du patrimoine, ainsi qu'une diversification dont la mise en oeuvre se fera au travers du nombre d'actifs immobiliers acquis, de leur localisation, et de la diversité des locataires.
En règle générale, les actifs immobiliers seront acquis avec des locataires en place au moment de la signature de l'acte authentique pour délivrer un rendement potentiel immédiat. Toutefois en fonction des opportunités, des investissements en état futur d'achèvement (ventes dites en « VEFA ») - productifs de revenus potentiels à compter de leur mise en location - pourront être réalisés.

La SCPI pourra, dans le but de financer une partie de ses investissements, avoir recours à l'endettement direct et indirect, bancaire et non bancaire, y compris le crédit-bail, à hauteur de 40% maximum de la valeur d'acquisition hors droits et hors frais d'acquisition des actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximal de 1.67, avec la possibilité de financer par endettement l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

L'objectif de TRI sur la durée de détention recommandée de 10 ans est compris entre de 5 et 6 % ; il intègre un objectif de Taux de Distribution annuel de la SCPI OPTIMALE compris entre 5 et 6 %.

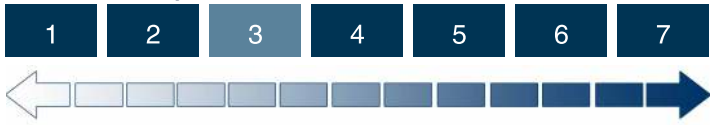
Investisseurs de détail visés : Tout type d'investisseur privé disposant à la fois d'un horizon d'investissement à long terme (10 ans au minimum) et d'une épargne suffisamment diversifiée. Ce produit ne s'adresse pas aux investisseurs qui recherchent une protection du capital.
Les parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), au bénéfice de toute « U.S. Person », tel que ce terme est défini par la « Rule 902 » de la « Regulation S » définie au titre du « Securities Act of 1933 » des États-Unis d'Amérique.

Dépositaire : Société Générale Securities Services (SGSS).

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information, le document de présentation, le bulletin de souscription et le reporting (rapport semestriel et rapport annuel).

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Risque le plus faible *Risque le plus élevé*

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années.

Avertissement : Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

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 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 SCPI 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 lié à l'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 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs pour fi nancer ses investissements. Si d'une part le levier permet d'augmenter la capacité d'investissement, d'autre part il a comme effet d'augmenter les pertes potentielles.

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 10 ans **Exemple d'Investissement : 10 000 €** **Scénarios**		**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 5 ans**	**Si vous sortez après 10 ans** **(Période de détention recommandée)**
Minimum	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
Tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**8 110 €**	**7 090 €**	**6 390 €**
	Rendement annuel moyen	-18.90%	-6.65%	-4.38%
Défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**8 550 €**	**8 220 €**	**8 220 €**
	Rendement annuel moyen	-14.50%	-3.84%	-1.94%
Intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**9 480 €**	**11 850 €**	**15 330 €**
	Rendement annuel moyen	-5.20%	3.45%	4.36%
Favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**10 140 €**	**12 720 €**	**16 480 €**
	Rendement annuel moyen	1.40%	4.93%	5.12%

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre juin 2023 et avril 2025, intermédiaire entre octobre 2010 et octobre 2020 et favorable entre novembre 2011 et novembre 2021.

Que se passe-t-il si CONSULTIM Asset Management n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires.

Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	**1 308 €**	**3 728 €**	**8 516 €**
Incidence des coûts annuels (*)	13.08%	5.82%	4.71% chaque année

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 9.08% avant déduction des coûts et de 4.36% après cette déduction.
Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	10.00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	Jusqu'à 1 000 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0.95% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	86 EUR
Coûts de transaction	2.47% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	222 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La durée de placement recommandée est de 10 ans au minimum en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme, elles doivent être acquises dans une optique de diversification de son patrimoine.
Il est possible de demander à tout moment un retrait partiel ou total de votre investissement dans la SCPI sachant que la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.
L'ensemble des conditions et des modalités d'un retrait est prévu à l'article VIII des statuts.
La Société de gestion ne garantit pas le rachat ou la revente des parts : vous êtes donc soumis au risque de liquidité tel que détaillé ci-avant.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de CONSULTIM Asset Management,
Tél. : 02.28.21.05.10
E-Mail : contact@consultim-am.com

Autres informations pertinentes

La SCPI a pour objectif d'améliorer l'ensemble des aspects Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (*ESG*) de son portefeuille, en améliorant la note ESG de chacun des actifs au cours de leur gestion. Pour cela elle procède à une évaluation ESG de tous ses actifs sur la base de 59 critères ESG et à la mise en place de plans d'amélioration correspondants sur chaque actif (le détail et la méthodologie de cette démarche figurent au Code de transparence de la SCPI consultable auprès de la Société de gestion sur son site internet : consultim-am.com).
Le produit est classifié « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR. Toutes les informations concernant la démarche ESG de la SCPI Optimale (politique PAI, Code de Transparence, Rapport extra-financier) sont disponibles sur la page internet de la SCPI : CONSULTIM Asset Management - Notre SCPI (consultim-am.com)
Pour régler un différend à l'amiable entre un associé et la société de gestion et afin d'éviter une procédure judiciaire, le service de médiation interne de l'AMF peut être saisi par réclamation écrite adressée à :
Médiateur de l'AMF, Autorité des Marchés Financiers, 17 Place de La Bourse, 75082 Paris Cedex 02.
Il est également possible de remplir en ligne le formulaire de demande de médiation AMF et de consulter la Charte de médiation AMF sur le site internet officiel de l'AMF.
Tél. : +33 1 53 45 60 00
Site internet : www.amf-france.org