

## 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

Nom de l'initiateur : **CONSULTIM Asset Management**

Site internet : [www.consultim-am.com](http://www.consultim-am.com).

Contact : **Appelez-le +33 (02) 28.21.05.10 pour de plus amples informations**

Autorité compétente : **Autorité des Marchés Financiers, France**

Date de production : **06/05/2022**

## 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.

La durée de vie de la SCI est de 99 ans, soit jusqu'en 2119.

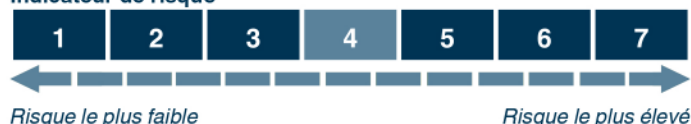
**Objectifs** : La SCPI OPTIMALE, Société Civile de Placement Immobilier de type « classique », vise à constituer et conserver sur le long terme un patrimoine immobilier locatif diversifié en immobilier. La SCPI a pour objet l'investissement dans tous types d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, logistique, locaux d'activité, santé, 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. Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le COMOFI et le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (le « RGAMF »), la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, et (vi) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social. 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.

**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.

**Assurance** : Non-applicable, les SCPI ne bénéficiant pas de garantie de capital.

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

### Indicateur de risque



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

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 fonds dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen, si la situation venait à se détériorer sur les marchés immobiliers, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**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 financer 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) :

Investissement de : 10 000 €				
Scénarios		1 an	5 ans	10 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>7 917 €</b>	<b>6 701 €</b>	<b>5 880 €</b>
	Rendement annuel moyen	-20.83%	-7.69%	-5.17%
Scénario défavorable	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>8 958 €</b>	<b>10 657 €</b>	<b>13 826 €</b>
	Rendement annuel moyen	-10.42%	1.28%	3.29%
Scénario intermédiaire	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>9 604 €</b>	<b>12 456 €</b>	<b>17 241 €</b>
	Rendement annuel moyen	-3.96%	4.49%	5.60%
Scénario favorable	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>10 299 €</b>	<b>14 563 €</b>	<b>21 505 €</b>
	Rendement annuel moyen	2.99%	7.81%	7.96%

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants :

- un investissement de 10 000 €;
- et des durées de détention d'1 an, de 5 ans et de 10 ans, cette dernière étant égale à la période de détention recommandée.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

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

CONSULTIM Asset Management est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut de CONSULTIM Asset Management n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

## Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

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

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 l'ensemble des coûts, relatif au produit, sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de : 10000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
<b>Coûts totaux</b>	<b>1 442 €</b>	<b>3 990 €</b>	<b>9 809 €</b>
RIY (Réduction du rendement) par an	14.42%	5.97%	4.86%

## Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique:

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

### Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an.

<b>Coûts ponctuels</b>	Coûts d'entrée : 1.12%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie : 0.00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
<b>Coûts récurrents</b>	Coûts de transaction de portefeuille : 2.94%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents : 0.77%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
<b>Coûts accessoires</b>	Commissions liées aux résultats : 0,00%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence. Non applicable.
	Commissions d'intéressement : 0.00%	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau convenu à l'avance. Non applicable.

### 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, 3 allée Alphonse Fillion, 44124 VERTOU

Tél. : 02.28.21.05.10

E-Mail : [contact@consultim-am.com](mailto:contact@consultim-am.com)

### Autres informations pertinentes

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).

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](http://www.amf-france.org)