

Optimale  
by Consultim AM

*Le monde bouge, adaptez votre épargne.*

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER



CONSULTIM  
ASSET MANAGEMENT



---

# 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

Avant d'investir dans une société civile de placement immobilier, vous devez tenir compte des éléments et facteurs de risques décrits suivants :

**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 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.

**En cas de souscription à crédit :** L'attention de l'investisseur 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 à vendre ses parts et être amené à supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut éventuellement ne pas couvrir le remboursement du crédit.

# 3 bonnes raisons d'investir dans Optimale



## Percevoir des revenus potentiels attractifs versés mensuellement

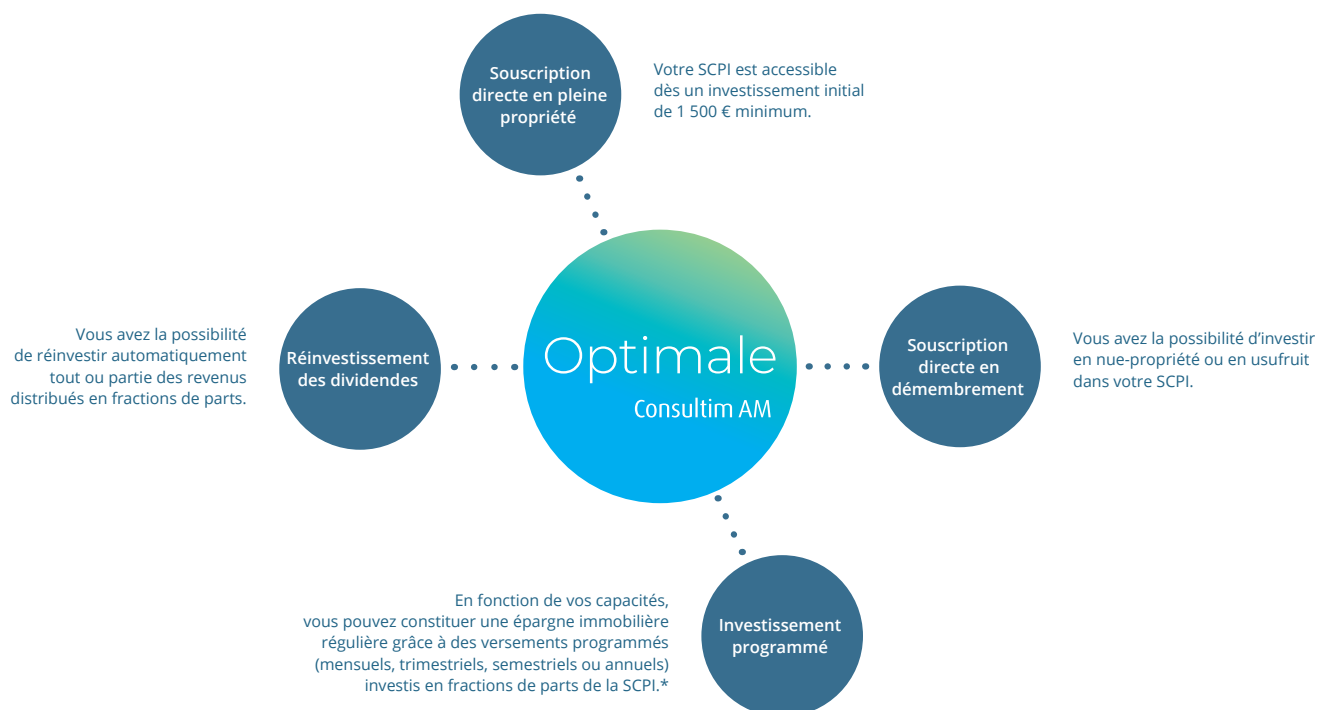
Percevoir des revenus potentiels attractifs mensuels réguliers et pérennes sur le long terme. L'objectif de TRI sur la durée de détention recommandée de 10 ans de 5 à 6 % qui comprend un objectif annuel de distribution sur valeur de marché (DVM) de la SCPI OPTIMALE est de 5 à 6 %. Il est toutefois rappelé que ces performances ne sont pas garanties.

## Accompagner l'activité et l'économie locale en France

Soutenir l'économie locale en participant activement à l'investissement de proximité.

## Profiter d'une solution complète d'épargne immobilière

Constituer un capital à travers une solution complète d'épargne immobilière grâce à la souscription directe de parts en pleine propriété ou en démembrement, à l'épargne programmée et au réinvestissement des dividendes.



\* Cette épargne immobilière peut être **modifiée ou stoppée à tout moment** et cela sans frais apportant toute la souplesse nécessaire.

# Notre conviction : un monde en profonde mutation



L'objectif d'Optimale est de générer des revenus locatifs réguliers et résilients dans la durée, tout en préservant le capital investi. Cette résilience à long terme, nous la recherchons notamment par l'analyse économique, en nous efforçant de détecter et d'anticiper les grandes tendances à l'œuvre dans nos modes de vie et nos usages, dans nos façons de consommer et de travailler, afin de sélectionner des actifs et des locataires en phase avec ces évolutions.

Notre conviction en effet est que la crise de la COVID-19 a eu un puissant effet accélérateur sur certaines mutations en cours dans notre société :

- Un retour à **l'essentiel** et à davantage de frugalité dans les modes de consommation (circuits courts, économie circulaire, bio, fait maison) ;
- Une pause dans le phénomène de métropolisation et un attrait renouvelé pour les **villes moyennes et le péri-urbain** ;
- **Un recentrage sur l'environnement local** en réponse à une méfiance accrue de la mondialisation permettant de mieux concilier l'utilité sociale et les enjeux économiques ;
- **L'hyper-connectivité** pour tous et une accélération du **commerce en ligne** ;
- **L'importance de la santé et du bien-être**, tant dans la vie personnelle que professionnelle.

C'est la raison pour laquelle nous avons voulu vous proposer une **nouvelle solution d'épargne** immobilière ciblée sur des actifs répondant à ces nouveaux enjeux, que nous appelons des « **actifs de proximité** ».



---

# La stratégie d'investissement d'Optimale

---



Optimale cible des actifs répondant aux mutations en cours et permettant par conséquent de générer des revenus locatifs potentiels résilients et pérennes à long terme. La stratégie d'investissement de votre SCPI est la suivante :



La recherche d'**actifs de proximité**, loués à des locataires fonctionnant en circuit court, rayonnant localement ou d'utilité locale et dont la zone de chalandise est réduite.



**Des actifs de taille moyenne** (inférieure à 10 millions d'euros), au cœur de la thématique de proximité et moins exposés, selon nous, à la concurrence des grands investisseurs institutionnels français et internationaux.



Une **approche pragmatique et opportuniste visant tous types d'actifs** (bureaux, commerces, logistiques, locaux d'activité, santés, services, hôtellerie, résidentiel) permettant une meilleure répartition du risque locatif.



Une **sélection multicritères rigoureuse** basée aussi bien sur l'emplacement et les qualités intrinsèques des immeubles que sur l'analyse des locataires et de leur activité.



Une stratégie d'investissement **dédiée exclusivement à la France métropolitaine**, dans les grandes métropoles mais aussi dans les villes moyennes.

*Il n'existe pas de proportion définie et fixe quant à la répartition géographique et typologique du patrimoine immobilier. Une société civile de placement immobilier est un support d'épargne réglementé ayant pour objectif exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Il s'agit d'un placement à long terme dont la durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.*

*L'investissement dans des parts de SCPI comporte un risque de perte en capital et de liquidité. En souscrivant des parts de SCPI, vous investissez aux côtés d'autres épargnants et devenez indirectement co-proprétaire d'un patrimoine immobilier locatif. Vous percevez potentiellement, tous les mois, des revenus issus de ce patrimoine.*

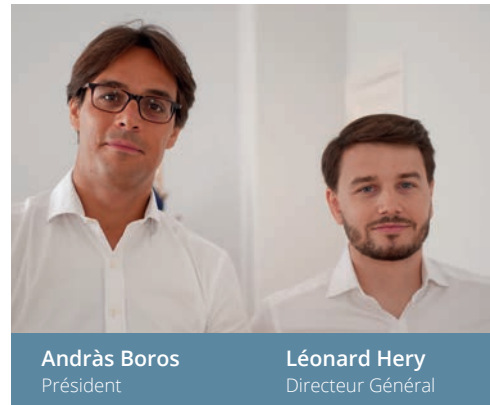


# Investissez avec Consultim Asset Management

**Consultim Asset Management** est née de la rencontre entre **Benjamin Nicaise**, président-fondateur de **Consultim Groupe** et **Andrès Boros**, Président de Consultim Asset Management.

Ils ont voulu créer une société de gestion « nouvelle génération » conjuguant une vision à long terme du monde de demain, l'expertise immobilière et financière de l'équipe de gestion, et l'ADN d'un groupe disruptif et innovant.

Andrès Boros, qui dispose d'une double compétence immobilière et financière, a été rejoint par **Léonard Hery**, Directeur Général, qui apporte toute son expérience dans la gestion de fonds immobiliers. Complémentaires dans leurs approches et compétences, ils mettent tout leur savoir-faire au service d'une nouvelle vision de l'immobilier.



## Notre vision



*Notre ambition est d'imaginer des produits d'investissement originaux, basés sur des convictions fortes, permettant de proposer des solutions d'investissement alternatives à nos partenaires et à nos investisseurs. Nous croyons par ailleurs profondément en l'alignement des intérêts entre gestionnaires et investisseurs comme socle d'une relation de confiance durable, et c'est la raison pour laquelle nous co-investirons systématiquement dans tous les véhicules que nous gérerons.*

**Andrès BOROS**, *Président*

*Au-delà de ses fondamentaux économiques et financiers, nous souhaitons faire de l'investissement immobilier une expérience unique pour nos clients et partenaires, en particulier grâce à la dématérialisation complète du processus d'investissement et de son suivi. La proximité est au cœur de notre approche et guide notre quotidien notamment au travers de nos solutions digitales.*



**Léonard HERY**, *Directeur Général*



**Nicolas Bouzou**  
Conseil stratégique

**Nicolas Bouzou**, économiste de renom, intervient auprès de Consultim Asset Management en tant que Conseil Stratégique et accompagne ainsi l'équipe de gestion dans son analyse macro-économique. Il contribue ainsi à la réflexion de la Société de Gestion sur le potentiel des différents secteurs d'activités et sur la pérennité des locataires.

Le conseil stratégique de la SGP peut évoluer dans le temps.

---

# Caractéristiques

---

<b>Classification</b> .....	SCPI à capital variable
<b>Date de création</b> .....	9 juillet 2020
<b>N° Visa AMF</b> .....	20-14
<b>Date de délivrance</b> .....	21 juillet 2020
<b>Durée de vie de la SCPI</b> .....	99 ans
<b>Capital maximum statutaire</b> .....	75 000 000 €
<b>Dépositaire</b> .....	Société Générale Securities Services
<b>Évaluateur immobilier</b> .....	BNP Paribas Real Estate Valuation
<b>Commissaires aux comptes</b> .....	Mazars
<b>Prix de souscription</b> .....	250 €
<b>Valeur nominale</b> .....	187,5 €
<b>Prime d'émission</b> .....	62,5 €, dont 25 € de frais de collecte et frais de recherche et d'investissement
<b>Minimum de parts</b> .....	6 parts, soit 1 500 € pour tout nouvel associé
<b>Entrée en jouissance</b> .....	1 <sup>er</sup> jour du 3 <sup>ème</sup> mois suivant le mois de souscription pour toute souscription réalisée avant le 31 décembre 2020, puis 1 <sup>er</sup> jour du 4 <sup>ème</sup> mois suivant le mois de souscription
<b>Distribution potentielle des revenus</b> .....	Mensuelle
<b>Durée conseillée de conservation</b> .....	10 ans

## FRAIS

<b>Commission de souscription</b> .....	10 % du prix de souscription hors taxes
<b>Commission de gestion</b> .....	10 % hors taxes du montant des produits locatifs HT encaissés et produits financiers nets
<b>Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux</b> .....	3 % HT max du montant TTC des travaux réalisés
<b>Commission d'acquisition et de cession</b> .....	1,5 % HT maximum du prix d'acquisition ou de cession ou de la valeur conventionnelle de l'actif immobilier (hors acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions)
<b>Frais de cession et de retrait</b> .....	75 € HT de frais de dossier

Tout investissement en parts de SCPI comporte notamment des risques de perte en capital et de liquidité. La rentabilité n'est pas garantie. Les informations fournies sur les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures : les performances ne sont pas constantes dans le temps et la valeur des investissements peut fluctuer à la hausse comme à la baisse.

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

**CONSULTIM ASSET MANAGEMENT est adossée à CONSULTIM Groupe.**

Depuis 25 ans, Consultim Groupe poursuit avec succès une même ambition : proposer aux professionnels du patrimoine, et à leurs clients, les meilleures solutions d'investissement et l'ensemble des services associés.



**200**  
collaborateurs



**9 Mds €**  
d'actifs investis  
depuis la création



**25**  
ans d'expérience



**10**  
sociétés expertes



9, rue Vauban 33000 Bordeaux | Tel : 05 33 89 67 62 | [contact@consultim-am.com](mailto:contact@consultim-am.com)

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. 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.