

Optimale  
by Consultim AM

*Le monde bouge, adaptez votre épargne.*

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE



CONSULTIM  
ASSET MANAGEMENT

SIÈGE SOCIAL 3 ALLÉE ALPHONSE FILLION 44120 VERTOU  
RCS NANTES 887 629 194  
VISA AMF N20-14 EN DATE DU 21 JUILLET 2020

VERSION AU 19/05/2022 - DOCUMENT PUBLIC NON CONTRACTUEL



---

# 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 et de liquidité. 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

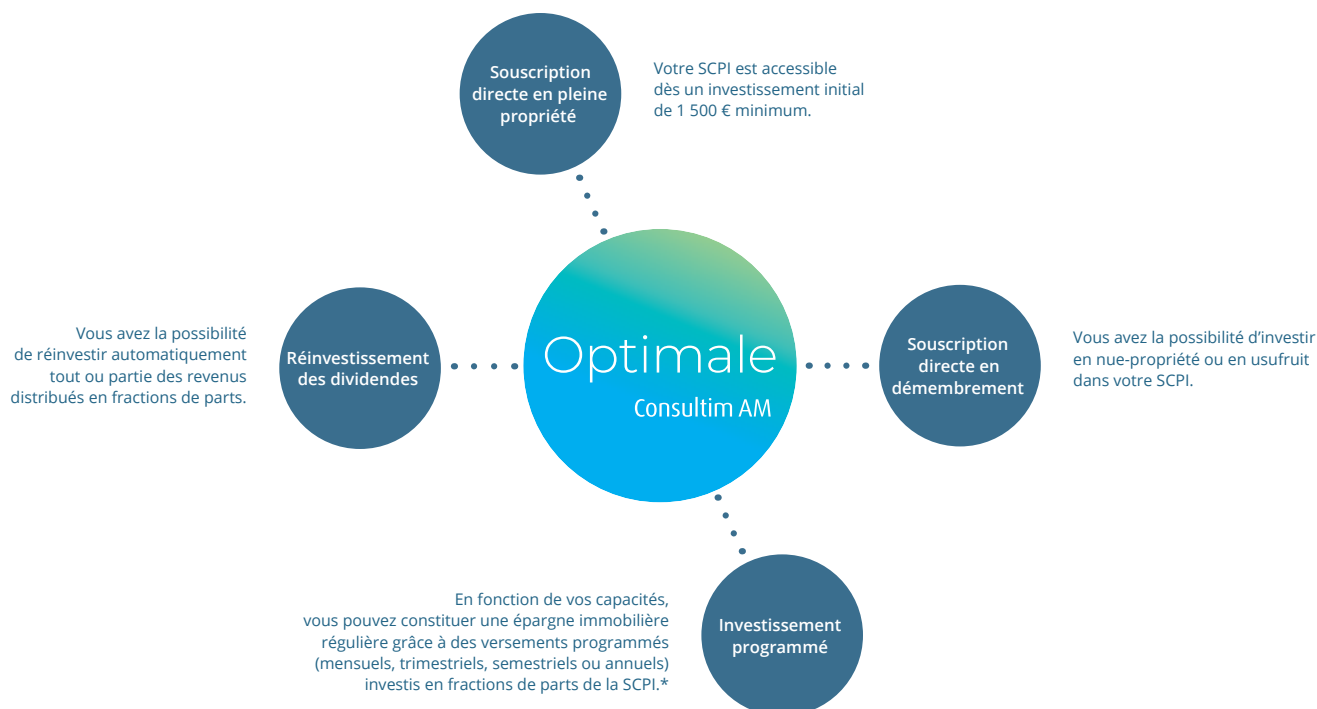
Percevoir des revenus potentiels attractifs mensuels réguliers et pérennes sur le long terme. L'objectif de TRI sur la durée de détention recommandée de la SCPI OPTIMALE qui est de 10 ans est de 5 à 6%. Cet objectif comprend un objectif annuel de taux de distribution de 5 à 6%. Il est toutefois rappelé 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.





## 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, mobilité douce) ;
- 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.



# De multiples possibilités et une grande souplesse pour investir

## UNE SOCIÉTÉ DE GESTION « NOUVELLE GÉNÉRATION »

**Consultim Asset Management** est une filiale de Consultim Groupe, créée en mai 2020. Nous avons voulu créer une **société de gestion « nouvelle génération »** conjuguant une vision à long terme du monde de demain, l'expertise immobilière et financière d'un groupe disruptif et innovant.



La société Consultim Asset Management représente une superbe opportunité de diversification pour le groupe, afin d'offrir une palette de solutions toujours plus large à nos partenaires et clients. La SCPI Optimale s'inscrit pleinement dans l'ADN de Consultim : vision long terme, disruption et innovation. Grâce aux savoir-faire de Thibault, qui sera notamment en première ligne sur la partie immobilière, Consultim Asset Management dispose d'expertises fines pour relever les défis de cette société de gestion nouvelle génération.

Avec son socle reposant sur les grandes thématiques que sont la santé & l'éducation, les services de proximité, les commerces essentiels et potentiellement les locaux d'activités & de logistique du dernier kilomètre, la stratégie d'investissement du fonds est plus que jamais adaptée à son époque pour apporter une grande résilience, essentielle dans le contexte actuel. Nous souhaitons conjuguer pleinement expertises immobilières et financières au service des porteurs de parts de la SCPI Optimale.

**Edouard Fourniau**, Président

**Thibault Garçonat**, Directeur Général



**EDOUARD FOURNIAU**  
Président

Diplômé de HEC et titulaire de la certification AMF, Edouard Fourniau a débuté sa carrière en 2010 au sein du groupe CONSULTIM. Après avoir occupé successivement les postes de Chef de Produit, Responsable produit puis Directeur marketing, il devient Directeur Général Adjoint de l'une des filiales du groupe (Cerenicimo) en 2018, avant de prendre la tête du Groupe en tant que Directeur Général Délégué en 2020. En parallèle de cette fonction de Président de CONSULTIM Asset Management, Edouard conserve ses missions en tant que Directeur Général Délégué du Groupe CONSULTIM.



**THIBAUT GARÇONAT**  
Directeur Général

Diplômé de l'INSA LYON et titulaire d'une formation exécutive de Yale School of Management et de la certification AMF, Thibault Garçonat dispose d'une expérience de près de 20 ans dans le secteur immobilier. Il a commencé sa carrière en 2003 en tant qu'ingénieur achats pour Bouygues Construction avant de rejoindre en 2008 Bearing Point, cabinet de conseil en management et technologie indépendant mondial aux racines européennes. Directeur Senior pour JLL France, leader mondial du conseil et des services en immobilier d'entreprise de 2015 à 2019, il rejoint le groupe CONSULTIM cette même année en tant que directeur du référencement.



# 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 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 annuelle</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).

Pour connaître les risques liés à cet investissement, reportez-vous à l'Avertissement figurant en page « Risques »

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

Source consultim.com au 19/05/2022



3, allée Alphonse Fillion, 44120 Vertou | Tel : 02 28 21 05 10 | [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.