Aestiam

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 réglementaire, 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 CONCERNÉ

Dénomination du produit	**SCPI Optimale**
Nom de l'initiateur	Aestiam, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 642 037 162, agréée en France par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) depuis le 11 juillet 2014 (mise à jour le 4 juin 2024).
Site internet	www.aestiam.com
Contact	+33 (0)1 55 52 53 16 - scpi@aestiam.com
Autorité compétente	L'Autorité des marchés financiers (AMF), France, est chargée du contrôle d'Aestiam en ce qui concerne le présent document d'informations clés. Aestiam est agréé en France et réglementée par l'AMF sous le numéro GP-14000024.
Devise	Euro
Date du document	27/10/2026

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

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

Type	Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.
Durée de vie	99 ans à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.
Objectifs	• Distribution trimestrielle de dividendes potentiels ; • **Objectif de performance (non garanti) :** TRI compris entre 5 et 6 % sur 10 ans, incluant un taux de distribution annuel cible compris entre 5 et 6 % ; • **Stratégie d'investissement :** investir dans tous types d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, logistiques, locaux d'activité, santés, services, hôtellerie, résidentiel) de taille inférieure à 10 millions d'euros ; • **Zone géographique :** dans les grandes métropoles françaises, mais aussi dans des villes secondaires. Il n'existe pas de proportion définie et fixe quant à la répartition géographique et typologique du patrimoine immobilier ; • Recours possible 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 les investissements.
Investisseurs de détail visés	Optimale est ouverte à tout investisseur, sans exigence de connaissance ou d'expérience préalable des instruments financiers. Les investisseurs doivent toutefois connaître et accepter les risques de ce type de placement : risque de perte en capital, variation possible des revenus à la hausse comme à la baisse selon l'évolution du marché immobilier et liquidité limitée des parts. Ce placement ne convient pas aux personnes recherchant une garantie en capital et s'inscrit dans une logique long terme, avec une durée de détention recommandée de dix (10) ans. Les parts d'Optimale ne peuvent être proposées, cédées ou détenues, directement ou indirectement, aux États-Unis d'Amérique ou au bénéfice d'une "US Person" au sens de la réglementation américaine.
Dépositaire	ODDO BHF
Informations complémentaires	La documentation obligatoire (statuts, note d'information, bulletins trimestriels d'information, rapports annuels) et les documents de souscription sont disponibles gratuitement et en Français sur www.aestiam.com.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

Échelle de risque

Risque le plus faible — Risque le plus élevé



L'horizon de placement recommandé est de 10 ans

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, ce qui correspond à une classe de risque entre basse et moyenne.

L'indicateur de risque repose sur l'hypothèse de conservation de vos parts pendant 10 ans. 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, à vous payer. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux résultats futurs du produit se situent à un niveau entre faible et moyen. Si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Avertissement : Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques de liquidité et à l'effet de levier éventuel, non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque. Optimale ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénario de performance

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 représentent des exemples basés sur les résultats passés 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 extrêmes de marché. Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €.

INVESTISSEMENT DE 10 000 €				
SCÉNARIOS		**1 AN**	**5 ANS**	**10 ANS**
Durée de détention recommandée : 10 ans				
Scénario minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.			
Scénario de tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** *Rendement annuel moyen*	**8 230 €** *-17,70 %*	**7 370 €** *-5,92 %*	**6 770 €** *-3,83 %*
Scénario défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** *Rendement annuel moyen*	**8 530 €** *-14,70 %*	**8 560 €** *-3,06 %*	**8 560 €** *-1,54 %*
Scénario intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** *Rendement annuel moyen*	**9 470 €** *-5,30 %*	**11 800 €** *3,37 %*	**14 750 €** *3,96 %*
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** *Rendement annuel moyen*	**9 910 €** *-0,90 %*	**12 860 €** *5,16 %*	**16 810 €** *5,33 %*

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre juin 2023 et mars 2026, intermédiaire entre février 2014 et février 2024 et favorable entre novembre 2011 et novembre 2021. Les montants indiqués comprennent l'ensemble des frais liés au produit lui-même, mais pas nécessairement ceux dus à votre conseiller ou distributeur. Ils ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, laquelle peut également influer sur les sommes que vous recevrez. Ces scénarios donnent une indication de la manière dont votre investissement pourrait évoluer et permettent de le comparer à d'autres produits financiers.

Les scénarios présentés sont une estimation des performances futures, établie à partir de données historiques relatives aux variations de la valeur de l'investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Le montant que vous percevrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée de détention effective de votre investissement. Il peut être difficile de sortir de ce produit. En cas de sortie anticipée, aucune garantie ne vous est offerte et vous pourriez subir des frais supplémentaires.

QUE SE PASSE-T-IL SI AESTIAM N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Optimale est une entité distincte d'Aestiam. En cas de défaillance d'Aestiam, les actifs d'Optimale conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière d'Optimale est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux d'Optimale. L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti, ni couvert par un système national de compensation.

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 l'ensemble des coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps

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.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

INVESTISSEMENT DE 10 000 €			
SI VOUS SORTEZ APRÈS :	1 AN	5 ANS	10 ANS
Coûts totaux	1 276 €	3 445 €	7 408 €
Incidence sur le rendement (%) (réduction du rendement par an) [1]	12,76 %	5,43 %	4,32 %

[1] 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 8,28 % avant déduction des coûts et de 3,96 % 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

INVESTISSEMENT DE 10 000 €			
SCÉNARIOS			SI VOUS SORTEZ APRÈS 1 AN
Coûts ponctuels	**Coûts d'entrée**	L'incidence des coûts que vous payerez à l'entrée de l'investissement. Il s'agit des frais de dossier lors de votre souscription. (10,00 %)	**1 000,00 €**
	Coûts de sortie	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement. (0,00 %)	**0,00 €**
Coûts récurrents	**Coûts de transaction de portefeuille**	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des actifs immobiliers (sur la base de votre investissement hors coût d'entrée). (1,96 %)	**176,00 €**
	Autres coûts récurrents	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements (hors coût d'entrée). S'agissant d'un produit immobilier, ces coûts incluent les frais d'exploitation immobilière. (1,10 %)	**99,00 €**
Coûts accessoires	**Commissions liées aux résultats**	L'incidence des commissions liées aux résultats (0,00 %)	**0,00 €**
	Commissions d'intéressement	L'incidence des commissions d'intéressement (0,00 %)	**0,00 €**

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

Période de détention recommandée : 10 ans

Optimale a été conçue dans une optique de détention long terme, en raison de la nature des actifs sous-jacents et de la stratégie d'investissement. Il est recommandé de conserver votre investissement pendant au moins dix (10) ans. La sortie n'est possible qu'en présence d'une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantit ni le retrait, ni la cession des parts. Vous êtes donc exposé au risque de liquidité décrit précédemment.

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

La politique de réclamation est disponible sur le site de la Société de Gestion (**www.aestiam.com/dispositifs-reglementaires**) ou sur simple demande à **rcci@aestiam.com**.

Vous pouvez formuler une réclamation en écrivant à l'adresse **rcci@aestiam.com**, ou par voie postale en écrivant à : 5 rue Cadet, 75009 Paris.

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'AMF, le porteur de parts pourra saisir, gratuitement, le Médiateur de l'AMF sous réserve que (i) le porteur ait effectivement présenté une demande écrite aux services d'Aestiam et ne soit pas satisfait de la réponse (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'AMF, portant sur les mêmes faits ne soit en cours :

Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers
17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02
www.amf-france.org

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Optimale relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019.

La documentation obligatoire (statuts, note d'information, bulletins trimestriels d'information, rapports annuels) et les informations relatives à l'ESG sont disponibles sur **www.aestiam.com**.