AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Conformément aux dispositions de l'article L. 621-14-1 du code monétaire et financier, cet accord a été validé par le Collège de l'AMF puis homologué par la Commission des sanctions

ACCORD DE COMPOSITION ADMINISTRATIVE CONCLU AVEC LA SOCIETE OPTIMA CAPITAL LE 15 JUILLET 2025

Vu les articles L. 621-14-1 et R.621-37-2 à R. 621-37- 5 du code monétaire et financier

Conclu entre :

Monsieur Sébastien Raspiller, en qualité de secrétaire général de l'Autorité des marchés financiers (AMF), dont le siège est situé 17, Place de la Bourse 75002 PARIS.

Et :

La société Optima Capital, société par actions simplifiée au capital social de 50 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 890 510 514, dont le siège est situé 4 rue de Civry 75016 Paris, représentée par M. Clément Renault, président, domicilié en cette qualité à l'adresse du siège.

1. IL A PREALABLEMENT ETE RAPPELE CE QUI SUIT

1.1. La personne partie à l'accord

Optima Capital est une société par actions simplifiée au capital social de 50 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 890 510 514 depuis 2020, détenue à 100 % par la SAS Louve Group et dirigée par M. Clément Renault. Elle est inscrite depuis le 8 janvier 2021 auprès de l'Orias en qualité de conseiller en investissements financiers (ci-après « CIF ») sous le numéro 21000042 et adhérente à l'ANACOFI-CIF. La société dispose également des statuts de mandataire d'opérations de banque et services de paiement pour CA Consumer Finance et pour le Crédit Foncier d'Alsace et de Lorraine depuis le 13 octobre 2023 et de courtier en opérations de banque et services de paiement depuis le 7 mars 2023. Elle dispose par ailleurs du statut de courtier d'assurance et de réassurance depuis le 28 mars 2025.

1.2. La procédure

Le 20 mars 2024, en application de l'article L. 621-9 du Code monétaire et financier (ci-après « **CMF** »), le secrétaire général de l'AMF a décidé de procéder à un contrôle du respect par Optima Capital de ses obligations professionnelles dans le cadre de son activité de CIF, entre le 2 novembre 2021 et le 16 juillet 2024.

En application du règlement (UE) n° 2016/679 du 27 avril 2016 et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, le droit d'accès et le cas échéant, de rectification, d'effacement, d'opposition ou de limitation du traitement des données personnelles des personnes physiques les concernant, peut être exercé par courrier à l'adresse suivante : AMF - Délégué à la protection des données – 17 place de la Bourse, 75002 Paris ; et via le formulaire « données personnelles » accessible sur le site internet de l'AMF. Vous pouvez également introduire une réclamation au sujet du traitement de vos données auprès de la CNIL.

Au regard des investigations réalisées et consignées dans le rapport de contrôle, et connaissance prise des observations en réponse formulées par Optima Capital, le Collège de l'AMF a décidé de notifier des griefs à Optima Capital le 30 janvier 2025 en assortissant cette notification d'une proposition d'entrée en voie de composition administrative, conformément aux articles L. 621-14-1 et R. 621-37-2 du CMF.

La notification des griefs a été adressée par l'AMF le 27 février 2025 et reçue par la société le 3 mars 2025.

Par courrier avec accusé de réception daté du 17 mars 2025, reçu par l'AMF le 19 mars 2025, la société a informé l'AMF qu'elle acceptait le principe de l'entrée en voie de composition administrative. Trois séries de griefs ont été notifiés portant respectivement sur le processus de conseil, l'information commerciale délivrée aux clients et le dispositif LCB-FT.

1.3. Les griefs notifiés relatifs au processus de conseil

1.3.1. Le grief relatif à l'absence de désignation claire dans la lettre de mission de l'entité fournissant le conseil

Dans le cadre de son développement commercial, Optima Capital a signé des conventions de partenariat avec 2 cabinets, immatriculés en tant que CIF pour la « *fourniture de recommandations personnalisées* ». Dans ce contexte, le Collège a, en premier lieu, notifié à Optima Capital un manquement relatif à l'absence de désignation claire, dans la lettre de mission, de l'entité fournissant le conseil, qui concerne 70 % de l'Echantillon, le conseil ne pouvant pas être fourni par plusieurs entités différentes. En effet, il a été relevé que (i) quatre d'entre elles (40 %) mentionnaient un conseil formalisé par trois entités CIF et (ii) trois autres (30 %) mentionnaient un conseil formalisé par deux entités CIF.

En conséquence, Optima Capital pourrait avoir, entre le 2 novembre 2021 et le 6 juin 2023, manqué à ses obligations telles que fixées à l'article L. 541-8-1 8e du CMF.

1.3.2. Le grief relatif à l'existence d'un test d'adéquation permettant au client d'ajuster ses réponses

En deuxième lieu, le Collège a notifié un grief en raison du fait qu'Optima Capital a proposé un test d'adéquation qui permet à l'investisseur potentiel d'ajuster ses réponses jusqu'à ce qu'il fournisse les réponses adéquates pour l'offre de SCPI concernée. En effet, lors de la réalisation du test d'adéquation, l'investisseur potentiel peut modifier, avant la validation du *Know Your Customer* (« KYC »), ses réponses de manière à correspondre aux attentes d'un investissement en SCPI. Lorsque l'investisseur potentiel sélectionne une mauvaise réponse, sans la valider, un bandeau comportant les éléments permettant de sélectionner la bonne réponse s'affiche immédiatement.

A ce titre, Optima Capital pourrait avoir, entre le 2 novembre 2021 et le 6 juin 2023, manqué à ses obligations telles que fixées aux articles L. 541-8-1 4° et 6° du CMF et 325-8 I du Règlement général de l'AMF (ci-après « **RGAMF** »), éclairés par les orientations de l'ESMA « *concernant certains aspects relatifs aux exigences d'adéquation de la directive MIFID II* » du 6 novembre 2018, mises à jour le 3 avril 2023.

1.3.3. Le grief relatif au contenu des déclarations d'adéquation en raison de l'absence de formalisation d'un conseil personnalisé ou de la formalisation d'un conseil générique et de l'absence de présentation des risques concernant l'investissement en SCPI

En troisième lieu, le Collège a notifié un grief en raison de :

- l'absence de formalisation d'un conseil personnalisé et la formalisation d'un conseil générique, dans la mesure où Optima Capital n'a pas formalisé de préconisation sur un produit spécifique pour 60 % de l'Echantillon. En effet, la déclaration d'adéquation remise à 60 % des clients de l'Echantillon est constituée

d'informations génériques sur les SCPI et ne préconise aucune SCPI en particulier pouvant correspondre au profil du client ;

- l'absence de formalisation d'un conseil personnalisé résultant de la fourniture d'une justification générique de l'adéquation, appliquée de manière indifférenciée à tous les clients, quels que soient le profil investisseur ou le montant de l'investissement dans 90 % des dossiers de l'Echantillon. En effet, les déclarations d'adéquation remises à 90 % des clients de l'Echantillon n'indiquent pas pour quelle raison les SCPI mentionnées correspondent au profil du client, de sorte que les déclarations d'adéquation contiennent une préconisation générique, sans personnalisation ;

- l'absence de présentation des risques relatifs à l'investissement en SCPI, dans la mesure où les déclarations d'adéquation remises à 90 % des clients de l'Echantillon ne comportent aucune présentation des risques spécifiques relatifs à l'investissement en SCPI qui leur est conseillé.

En conséquence, Optima Capital pourrait avoir, entre le 2 novembre 2021 et le 6 juin 2023, manqué à ses obligations telles que fixées aux articles L. 541-8-1 8° et 9° du CMF et 325-12 II, et 325-17 du RG AMF.

1.3.4. Le grief tiré du caractère générique de la présentation des coûts et frais des SCPI

En troisième lieu, le Collège a notifié un manquement résultant de la présentation générique des coûts et frais des SCPI et ce, pour la totalité de l'échantillon des dossiers analysés. En effet, les déclarations d'adéquation remises à 90% des client de l'Echantillon indiquent de manière identique que « *Le conseiller sera rémunéré par le fournisseur des SCPI un pourcentage qui varie de 3.5% à 7% selon les SCPI » ; « Les SCPI ont des frais de souscription qui sont en moyenne de 9.9% mais peuvent varier de 0% pour quelques produits (Iroko Zen et Néo) à 12%* », et ne distinguent pas les frais de souscription de la rémunération perçue par le CIF et versée par les producteurs de SCPI. Ces informations ne permettent pas à l'investisseur potentiel de visualiser de manière synthétique et précise le coût réel et personnalisé de son investissement, étant du reste rappelé que la recommandation du CIF doit être fonction de l'adéquation du produit avec le profil et les objectifs du client, et non pas être uniquement fondée sur le montant des frais de la SCPI.

En conséquence, Optima Capital pourrait avoir, entre le 2 novembre 2021 et le 6 juin 2023, manqué à ses obligations fixées par les articles L. 541-8-1 5° du CMF et 325-14 et 325-16 du RG AMF.

1.3.5. Le grief portant sur la fourniture d'un service de réception et transmission d'ordres (RTO) sans que ce service ne soit précédé d'une prestation de conseil et sans convention préalable

En dernier lieu, le Collège a notifié un manquement en raison du fait que :

- 30 % des déclarations d'adéquation recommandent une ou plusieurs SCPI qui ne sont pas choisies par l'investisseur, lequel souscrit *in fine* à des produits différents. Or, Optima Capital accompagne les clients concernés dans leur souscription et transmet leurs ordres de souscription aux sociétés de gestion. Ce faisant, Optima Capital fournit sur les SCPI sélectionnées par l'investisseur le service de RTO, sans que ce service ait été précédé d'une prestation de conseil portant sur la SCPI en cause ;

- 20 % des dossiers clients ne comportent pas de conventions de RTO alors qu'au moins une souscription a fait l'objet d'un service de RTO par Optima Capital.

En conséquence, Optima Capital pourrait avoir, entre le 2 novembre 2021 et le 6 juin 2023, manqué à ses obligations telles que fixées par les articles L. 541-1 II du CMF et 325-32 du RG AMF, éclairés par la position-recommandation de l'AMF n° 2006-23, en ce que la Société a fourni un service de RTO (i) auprès de 30 % de l'Echantillon, sans avoir fourni préalablement une prestation de conseil d'investissement portant sur la

souscription des parts de la SCPI concernée et, (ii) pour 20 % de l'Echantillon, sans avoir conclu préalablement une convention relative au service de RTO.

1.4. Les griefs notifiés relatifs à la qualité de l'information commerciale délivrée aux clients

1.4.1. Le grief relatif à l'information communiquée sur le site internet Louve Invest (www.louveinvest.com) et de la présentation des risques attachés aux investissement en SCPI

Le Collège a notifié un manquement au regard de :

- la présentation inexistante, lacunaire ou trompeuse des risques à la fois (i) sur les pages relatives aux SCPI sur le site internet Louve Invest, et (ii) sur la page dédiée à chacune des 7 SCPI conseillées aux clients de l'Echantillon qui comporte 5 onglets « vue d'ensemble », « historique », « détails », « communauté » et « comparateur » dès lors que :

  - aucun des onglets ne mentionne les risques associés à l'investissement dans des SCPI et au produit présenté en particulier ;

  - aucun des onglets ne renvoie directement vers la page du site internet dédiée aux risques. L'information n'est disponible que si l'investisseur potentiel va à la fin de la page dédiée où un lien est mentionné en petits caractères. Ce même lien, qui figure en petits caractères, apparaît à la fin de la liste des SCPI présentées sur la page générale dédiée aux SCPI ;

- l'existence d'un déséquilibre de l'information entre les avantages et les risques sur les pages du site internet louveinvest.com, en ce que :

  - la page d'accueil du site internet mentionne uniquement des « avantages incontestés », un graphique faisant apparaître des gains en constante évolution, met en avant le rendement maximum attendu (8,16 %) ainsi qu'un cashback de 3 %. Sur cette même page, il est fait également mention du contrôle par l'AMF de SCPI sans préciser que ce contrôle ne concerne pas l'ensemble des SCPI et que l'intervention de l'AMF se limite à délivrer un visa lors de la création d'une SCPI ;

  - la page « investir en SCPI » dans la partie « Découvrir » présente une information trompeuse supposant que les risques liés à l'investissement en SCPI peuvent être évités, minimisés ou que la perte de valeur des parts est rare ;

  et ce en dépit de la présence (i) de mentions alertant, sur une des pages du site internet, l'investisseur potentiel au sujet des investissements frauduleux et (ii) d'informations plus générales sur l'existence de risques avec notamment une page dédiée, comportant un bandeau peu lisible et d'un accès non identifiable immédiatement dans la page « guide SCPI » ;

- la présentation trompeuse des perspectives de rendements sur son site internet Louve Invest, en ce que :

  - les graphiques présentés sur le site internet, dans les onglets « détails » et « comparateur » ne disposent pas d'un avertissement sur le fait que les performances passées ne présagent pas des performances futures ;

  - le parcours de souscription en ligne et la présentation des SCPI sur le site internet sont trompeuses car 100 % des pages de chacune des 7 SCPI analysées omettent de mentionner si les rendements envisagés sont bruts ou nets de frais de gestion ;

  - le taux affiché correspond au taux de distribution et non au TRI alors même que le site internet indique que le TRI est une information beaucoup plus complète.

A ce titre, Optima Capital pourrait avoir, entre le 20 février 2024 et le 16 juillet 2024, manqué à ses obligations telle que fixées par les articles L. 541-8-1 8° du CMF et 325-12 I, II, IV, V, VI du RG AMF éclairés par la position-recommandation AMF n°2011-24.

1.4.2. Le grief relatif aux emails commerciaux destinés aux investisseurs potentiels, envoyés entre le 6 décembre 2021 et le 20 mars 2024

Le Collège a notifié un manquement relatif :

- aux communications commerciales durant les années 2021 et 2022, dans la mesure où durant cette période, Optima Capital a adressé à ses clients et prospects des emails commerciaux mettant en avant la SCPI comme un produit peu risqué, pouvant être une « *valeur refuge* » à l'instar d'un investissement en immobilier physique ou encore permettant de générer des revenus importants. Seule la communication du 14 août 2022 aborde de manière lacunaire le risque relatif au secteur immobilier sans préciser son propos ni mentionner les autres risques afférents à l'investissement en SCPI.

- aux communications commerciales durant les années 2023 et 2024 dans la mesure où, s'agissant de 2023, Optima Capital mettait en avant les taux « boostés » sur une période courte incitant les investisseurs à se positionner rapidement (seule une communication du 3 novembre 2023 mentionne, dans une police différente du reste du message et à la fin de la communication, l'existence des risques de perte en capital et de liquidité), et que s'agissant des communications commerciales de 2024, , les risques ne sont jamais abordés dans le corps du message contrairement aux avantages.

En conséquence, Optima Capital pourrait avoir, entre le 6 décembre 2021 et le 20 mars 2024, manqué à ses obligations telle que fixées par les articles L. 541-8-1 8° du CMF et 325-12 I et II 1°, 2°et 4° du RG AMF, du fait de l'envoi à des investisseurs potentiels d'emails commerciaux comportant une présentation lacunaire ou trompeuse des risques.

1.5. Les griefs notifiés relatifs au dispositif LCB-FT

1.5.1. Le grief sur le corpus procédural

En premier lieu, le Collège a notifié un manquement relatif :

- au caractère non opérationnel de la procédure LCB-FT d'Optima Capital dès lors que :

  - la rubrique sur les formations LCB-FT suivies par l'équipe n'est pas complétée ;
  - la cartographie de la clientèle n'est pas renseignée ;
  - cette procédure ne détaille pas l'ensemble des diligences à réaliser dans le cadre de l'entrée en relation d'affaires avec un client ; et que
  - le modèle de classification individuelle des risques par client n'explicite pas le scoring associé aux réponses afin de déterminer le profil investisseur de chaque client ;

- à l'absence de personnalisation de sa cartographie des risques au regard de son organisation interne, à défaut pour cette dernière d'être déclinée en fonction des conditions de transaction proposées, des caractéristiques des clients, des canaux de distribution utilisés, ainsi que du pays ou du territoire d'origine ou de destination des fonds et plus généralement au regard de son organisation interne incluant la mise à disposition de personnel par la SAS Louve Group et l'entrée en relation à distance avec les clients.

En conséquence, Optima Capital pourrait avoir, durant la période contrôlée, manqué à ses obligations telle que fixées par les articles L. 561-4-1 alinéas 2 et 4 du CMF et 321-146 alinéa 1 du RG AMF, 321-147 1° et 2° du RG AMF, applicables par renvoi de l'article 325-22 du même règlement, et 325-20 du RG AMF.

1.5.2. Le grief sur le niveau de vigilance

En second lieu, le Collège a notifié un grief au motif qu'Optima Capital pour l'ensemble de l'Echantillon contrôlé, ne fournissait pas de mode de calcul du scoring permettant de déterminer le risque individuel de chaque investisseur (100 % des dossiers clients analysés), et ne prévoyait pas de collecte de pièces adaptées en fonction du niveau de vigilance.

A ce titre, Optima Capital pourrait avoir, durant la période contrôlée, manqué à ses obligations telles que fixées par les articles L. 561-4-1 alinéa 1, L. 561-9 et R. 561-14 du CMF.

2. OBSERVATIONS D'OPTIMA CAPITAL

A titre liminaire, Optima Capital souhaite rappeler qu'elle a accepté de conclure le présent accord de composition administrative dans la mesure où celui-ci ne constitue ni une reconnaissance de culpabilité, ni une sanction.

Par ailleurs, Optima Capital est une entreprise récente et innovante, notamment dans la volonté de modifier les comportements des acteurs dans le monde des SCPI. C'est d'ailleurs en ce sens qu'Optima Capital, face aux difficultés rencontrées de la part de certains acteurs dans la distribution de SCPI, avait obtenu de l'AMF un rescrit le 7 juillet 2022 sur le reversement aux clients des rémunérations perçues soulignant la volonté d'Optima Capital d'agir dans le respect de la réglementation tout en étant innovant sur la manière d'effectuer son activité. A cet égard, Optima Capital a toujours agi de façon transparente vis-à-vis de l'AMF.

1. **Sur le grief relatif à l'absence de désignation claire dans la lettre de mission de l'entité fournissant le conseil**

Optima Capital souligne que le document d'entrée en relation, remis à tous les clients, désigne clairement Optima Capital et que les informations concernant Optima Capital sont également indiquées dans les mentions légales de son site, quoique le grief porte sur la lettre de mission.

Le modèle de Lettre de mission avait aussi été présenté par la société à son association professionnelle qui n'avait pas demandé de modification concernant ce point.

2. **Sur le grief relatif à l'existence d'un test d'adéquation permettant au client d'ajuster ses réponses**

Comme souligné dans le rapport de contrôle, Optima Capital rappelle que la réponse « *je n'accepte aucun risque* », qui ne correspond pas à un profil d'investisseur en SCPI, bloque la suite du questionnaire.

Par ailleurs, Optima Capital souligne qu'il est fréquent pour un utilisateur de se tromper, soit du fait d'une lecture rapide des questions, soit à la suite d'une erreur de saisie, ce qui explique le choix qui avait été retenu pour le test d'adéquation. C'est pour tenir compte de cette réalité qu'Optima Capital avait considéré qu'il était possible dans ces cas de figure de modifier les réponses, non pas pour arriver quel que soit le nombre d'essai à un résultat satisfaisant, mais pour permettre aux clients qui avaient répondu trop vite de modifier leurs réponses. Optima Capital souligne que sur ce point, aucune précision, à sa connaissance, n'avait été jusque-là apportée par l'AMF.

3. **Sur le grief tiré du caractère générique de la présentation des coûts et frais des SCPI**

Pour répondre aux constats de la mission de contrôle, Optima Capital a déjà précisé de façon plus détaillée son modèle de rapport d'adéquation sur les frais depuis le 24 mai 2024.

4. **Sur le grief relatif au contenu des déclarations d'adéquation en raison de l'absence de formalisation d'un conseil personnalisé ou de la formalisation d'un conseil générique et de l'absence de présentation des risques concernant l'investissement en SCPI**

Optima Capital rappelle qu'elle utilisait les modèles de son association professionnelle et que celle-ci avait revu ces documents. Tous les clients ont d'ailleurs reçu un rapport d'adéquation basé sur les réponses des clients aux questionnaires de connaissance client - questionnaire qui fait néanmoins l'objet d'un grief.

Optima Capital souligne que l'AMF ne remet pas en cause le fait que les risques soient présentés à l'investisseur avant la déclaration d'adéquation via la plateforme et le questionnaire d'adéquation, le grief portant sur la déclaration d'adéquation. Pour répondre aux constats de la mission de contrôle, Optima Capital a déjà procédé à des ajouts sur le rapport d'adéquation.

5. **Sur le grief portant sur la fourniture d'un service de réception et transmission d'ordres (RTO) sans que ce service ne soit précédé d'une prestation de conseil et sans convention préalable**

Optima Capital a agi de bonne foi, considérant que son conseil sur des parts de SCPI pouvait justifier la souscription de titres d'autres SCPI.

Optima Capital indique également que son association professionnelle avait été expressément consultée oralement sur ce sujet et qu'elle avait reçu l'approbation de ce mode de fonctionnement, bien que l'association professionnelle ait depuis modifié ses recommandations sur ce sujet.

6. **Sur le grief relatif à l'information communiquée sur le site internet et de la présentation des risques attachés aux investissement en SCPI**

Sans remettre en cause le grief notifié sur ce point, Optima Capital souligne que le site présente un bandeau évoquant l'existence de risques et qui contient un lien vers une page dédiée aux risques d'un investissement en SCPI. Ce bandeau est disponible sur toutes les pages du site (mais pas sur les pages dédiées aux SCPI).

Les pages dédiées aux SCPI mentionnent les risques, ainsi qu'un lien vers la page des risques mentionnée précédemment, ne figurant néanmoins qu'en bas de la page, à la fin de la liste des SCPI, comme relevé par la mission de contrôle.

Les mentions relatives aux performances passées ont depuis été ajoutées, les rendements nets de frais de gestion sont indiqués dans une infobulle disponible sur les pages de chacune des SCPI et les TRI ont depuis été ajoutés à la suite de la publication par l'AMF de sa lettre concernant l'affichage des performances SCPI du 12 avril 2025 (postérieure au contrôle donc).

7. **Sur les griefs notifiés relatifs au dispositif LCB-FT**

Optima Capital rappelle avoir rédigé sa procédure en coordination avec son association professionnelle et en utilisant les modèles de celle-ci. Par ailleurs, la procédure avait été améliorée et revue par l'association professionnelle qui n'avait pas réalisé de remarques ni de commentaires.

3. LE SECRETAIRE GENERAL DE L'AMF ET OPTIMA CAPITAL, A L'ISSUE DE LEURS DISCUSSIONS, SONT CONVENUS DE CE QUI SUIT

Le secrétaire général de l'AMF et Optima Capital se sont rapprochés et ont engagé des discussions qui ont abouti au présent accord. Conformément à la loi, le présent accord ne prendra effet que s'il est validé par le Collège de l'AMF puis homologué par la Commission des sanctions de l'AMF.

Si tel est le cas, la Commission des sanctions ne pourra pas être saisie des griefs notifiés à la société Optima Capital, sauf en cas de non-respect par celle-ci des engagements prévus dans le présent accord. Dans cette dernière hypothèse, la notification de griefs serait alors transmise à la Commission des sanctions qui ferait application de l'article L. 621-15 du code monétaire et financier.

3.1. Engagements d'OPTIMA CAPITAL

3.1.1. Paiement au Trésor Public

Dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'homologation du présent accord par la Commission des sanctions de l'AMF, Optima Capital s'engage à payer au Trésor Public, la somme de 225 000 (deux cent vingt-cinq mille) euros selon les modalités suivantes :

- dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'homologation du présent accord par la Commission des sanctions de l'AMF, la somme de 75 000 (soixante-quinze mille) euros ;

- dans un délai de douze (12) mois à compter de l'homologation du présent accord par la Commission des sanctions de l'AMF, la somme de 75 000 (soixante-quinze mille) euros ;

- dans un délai de dix-huit (18) mois à compter de l'homologation du présent accord par la Commission des sanctions de l'AMF, la somme de 75 000 (soixante-quinze mille) euros.

3.1.2. Autres engagements

Optima Capital s'engage en outre à :

1) <u>S'agissant de son processus de conseil</u> :

- procéder à une désignation exacte, précise et compréhensible de l'entité fournissant le conseil à tous les clients, et fournir une information correctrice sur ce point aux clients existants ;

- s'agissant du test d'adéquation, à le modifier, afin que l'investisseur potentiel ne puisse ajuster ses réponses jusqu'à fournir celles adéquates pour l'offre de SCPI, de manière à répondre aux exigences des articles L. 541-8-1 4° et 6° du CMF et 325-8 I du RGAMF, éclairés par les orientations de l'ESMA « *concernant certains aspects relatifs aux exigences d'adéquation de la directive MIFID II* » du 6 novembre 2018, mises à jour le 3 avril 2023 ;

- formaliser un conseil personnalisé en motivant la recommandation de SCPI au regard de la situation du client, distincte des autres clients, et procéder à une présentation personnalisée des risques relatifs à l'investissement en SCPI au regard des caractéristiques de la SCPI préconisée ;

- fournir une information exhaustive aux clients sur les coûts et frais induits par les produits conseillés avec (i) une information personnalisée en fonction du montant envisagé d'investissement ainsi (ii) qu'une illustration de l'effet cumulatif des coûts et frais sur le rendement dans le temps ;

- ne pas fournir un service de réception et transmission d'ordres (RTO) portant sur la souscription de parts de SCPI qui n'auraient pas été préalablement conseillées dans le cadre d'une recommandation personnalisée au regard de la situation du client et des caractéristiques de la SCPI en cause ;

- formaliser systématiquement une convention de RTO préalablement à la fourniture d'un tel service sous réserve que celui-ci porte sur la souscription de parts de SCPI préalablement conseillées dans le cadre d'une recommandation personnalisée au regard de la situation du client et des caractéristiques de la SCPI en cause ;

2) S'agissant de l'information commerciale délivrée à ses clients :

- s'assurer que l'information, quel que soit son format ou support, sur les produits d'investissement proposés est exacte, claire et non trompeuse, en veillant à ce que :
  - les risques de l'investissement en SCPI soient présentés de manière claire, précise et complète ;
  - les avantages et les risques d'un investissement en SCPI soient présentés de manière équilibrée ;
  - s'il est fait mention d'une intervention de l'AMF, il soit précisé que cette intervention se limite à délivrer un visa lors de la création d'une SCPI ;
  - la présentation des perspectives de rendements soit exacte, claire et non trompeuse :
    - en faisant apparaître clairement et de manière lisible un avertissement selon lequel les performances passées ne présagent pas des performances futures ;
    - en mentionnant explicitement le TRI ; en toute hypothèse, le TRI, et le taux de distribution s'il est mentionné, doivent être accompagnés de leurs définitions et période de calcul respectifs en complément de l'affichage du taux ;

3) S'agissant de son dispositif de LCB-FT :

- corriger sa procédure LCB-FT afin de la rendre opérationnelle, ce qui implique de :
  - compléter les rubriques relatives aux formations suivies par son personnel ;
  - renseigner la cartographie de la clientèle ;
  - détailler l'ensemble des diligences à réaliser dans le cadre de l'entrée en relation d'affaires avec chaque client ;
  - expliciter, dans le modèle de classification individuelle des risques, la notation associée aux réponses afin de déterminer le profil investisseur de chaque client ;
  - formaliser la procédure de collecte de pièces, adaptée en fonction du niveau de vigilance du client.
- personnaliser sa cartographie des risques au regard de son organisation interne, en la déclinant en fonction des services fournis, des caractéristiques des clients, des canaux de distribution utilisés, ainsi que du pays ou du territoire d'origine ou de destination des fonds et plus généralement au regard de son organisation interne incluant la mise à disposition de personnel par la SAS Louve Group et l'entrée en relation à distance avec les clients ;

4) S'agissant du contrôle de l'exécution des mesures de remédiations précitées :

- communiquer à l'AMF, dans un délai de 4 mois à compter de la notification de l'homologation de l'accord, les éléments utiles à la vérification de la mise en œuvre effective des engagements souscrits.

3.2. Publication du présent accord

Lorsque le présent accord sera homologué, l'AMF le rendra public par une mise en ligne sur son site Internet

Fait à Paris, en deux exemplaires, le 15 juillet 2025

Le Secrétaire général de l'AMF	Optima Capital prise en la personne de président
Sébastien Raspiller	Clément Renault