

## 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

### Atlantique Mur Régions

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) gérée par OTOKTONE 3i

**Nom de l'initiateur :** OTOKTONE 3i

**Contact :** Appelez le +33 9 74 75 02 03 (Numéro Indigo non surtaxé) pour de plus amples informations

**Site internet :** <https://www.banquepopulaire.fr/bpgo/epargner/scpi-atlantique-mur-regions/>

**Autorité compétente :** L'Autorité des Marchés Financiers, France (AMF) est chargée du contrôle d'OTOKTONE 3i en ce qui concerne ce document d'informations clés. OTOKTONE 3i est agréée en France sous la référence GP-14000025 et réglementée par l'Autorité des marchés financiers.

**Date de publication du Document d'informations clé :** 22/05/2025



## 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 :** Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

**Durée :** La durée de vie de la SCPI est de 99 ans, soit jusqu'en 2086.

**Objectifs :** La SCPI Atlantique Mur Régions est une SCPI dite de rendement, qui a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif en vue de réaliser une distribution de revenus trimestrielle aux porteurs de ses parts. Elle ne privilégie pas l'accroissement de la valeur de ses parts.

La SCPI détient et gère directement un parc immobilier diversifié, uniquement composé de locaux à usage commercial et/ou professionnel, des locaux d'activités et des bureaux. Elle poursuit une politique de diversification des risques locatifs, notamment grâce à des immeubles majoritairement localisés en France et de manière accessoire en Allemagne permettant d'assurer un volume de mouvements locatifs et de transactions. La SCPI peut avoir recours à l'endettement, dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale.

Les dividendes trimestriels sont susceptibles de varier à la hausse ou à la baisse, notamment en fonction des cycles immobiliers (valeur de marché des immeubles), mais également en fonction des conditions de location des immeubles, du taux de vacance, du niveau des loyers du secteur géographique concerné, ou de la réalisation de travaux d'entretien du parc immobilier.

La SCPI Atlantique Mur Régions est engagée dans une démarche active de participation au développement territorial, tout en optimisant l'impact sociétal et environnemental du patrimoine. Cette démarche se matérialise par un label ISR obtenu le 14/12/2022. La S.C.P.I. a mis en place une approche de type "best in progress" fondée sur 37 critères ESG, répartis en trois catégories (19 critères environnementaux, notamment la consommation énergétique des bâtiments au regard du benchmark de l'OID ainsi que leur impact sur l'artificialisation des sols, 11 critères sociaux notamment relatifs à la mobilité, au confort et à la sécurité des occupants, et 7 critères de gouvernance visant à engager les parties prenantes, en particulier les locataires). Ainsi, chaque actif dispose dans la durée d'une note ESG d'origine, d'une note ESG « à date » et d'une note maximale atteignable. Tous ces actifs doivent atteindre une note cible correspondant au standard interne d'Atlantique Mur Régions fixée à 54 / 100. En conséquence, chaque actif fait l'objet d'un plan de maintien de sa note (si supérieure à la note cible), ou d'amélioration (si inférieure à la note cible). La société de gestion visera dans ce dernier cas une amélioration significative de cette évaluation sous 3 ans : l'évaluation devra alors soit dépasser la note cible, soit avoir progressé de 20 points.

**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, ou dont l'âge apparaît incompatible avec l'horizon de placement recommandé. Le produit n'est pas destiné aux personnes résidant hors zone "euro", et notamment aux "US Person".

**Dépositaire :** CACEIS Bank France

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information, le bulletin de souscription, le reporting (bulletin trimestriel d'information et rapport annuel) et plus généralement toute information pratiques sur le site internet indiqué ci-dessus, en langue française et pour une durée minimale de 5 ans.

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

### Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

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



Avertissement : Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

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 produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

**Risque de perte en capital :** Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est ni garanti, ni protégé. Votre responsabilité en tant qu'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de votre investissement.

**Risque de liquidité :** En cas de demande de rachat, la SCPI procède au rachat de vos parts dès lors qu'une contrepartie acheteuse existe, et ce au prix de retrait. En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait. En cas de cession avant la fin de la période de détention recommandée (10 ans au minimum), le risque de céder vos parts à un prix inférieur au prix de souscription est plus important.

**Garantie :** La SCPI n'est pas garantie en capital.

**Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :**

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. De même, ces montants n'incluent pas les frais du contrat d'assurance vie ou de capitalisation lorsque le produit est souscrit dans ce cadre. 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 présentés ci-dessous représentent des exemples basés sur les résultats du passé 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 de marché extrêmes. Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre juin 2023 et février 2025, intermédiaire entre juillet 2013 et juillet 2023 et favorable entre février 2010 et février 2020.

| Période de détention recommandée : 10 ans |   |                              |                               |   |
|---|---|------------------------------|-------------------------------|---|
| Exemple d'Investissement : 10 000 €       |   |                              |                               |   |
| Scénarios                                 |   | Si vous sortez<br>après 1 an | Si vous sortez<br>après 5 ans | Si vous sortez<br>après 10 ans<br><br>(Période de détention<br>recommandée) |
| Minimum                                   | Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. |                              |                               |   |
| Tensions                                  | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>   | <b>8 100 €</b>               | <b>7 070 €</b>                | <b>6 350 €</b>  |
|   | Rendement annuel moyen  | -19.00%                      | -6.70%                        | -4.44%  |
| Défavorable                               | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>   | <b>8 520 €</b>               | <b>8 480 €</b>                | <b>8 480 €</b>  |
|   | Rendement annuel moyen  | -14.80%                      | -3.24%                        | -1.64%  |
| Intermédiaire                             | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>   | <b>9 490 €</b>               | <b>11 870 €</b>               | <b>15 400 €</b>   |
|   | Rendement annuel moyen  | -5.10%                       | 3.49%                         | 4.41%   |
| Favorable                                 | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>   | <b>10 160 €</b>              | <b>12 730 €</b>               | <b>16 880 €</b>   |
|   | Rendement annuel moyen  | 1.60%                        | 4.95%                         | 5.37%   |

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

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.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, aucune garantie ne vous est donnée et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

## Que se passe-t-il si OTOKTONE 3i n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre SCPI sont en effet assurées par le dépositaire de votre SCPI. L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

## 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 ces coûts sur votre investissement.

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

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.

|  | Si vous sortez<br>après 1 an | Si vous sortez<br>après 5 ans | Si vous sortez<br>après 10 ans<br>(Période de détention recommandée) |
|--|------------------------------|-------------------------------|--|
| <b>Coûts totaux</b>                    | <b>1 113 €</b>               | <b>2 169 €</b>                | <b>3 990 €</b>   |
| <b>Incidence des coûts annuels (*)</b> | 11.13%                       | 3.53%                         | 2.43% chaque année   |

(\*) 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 6.85% avant déduction des coûts et de 4.41% 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 :

| Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie                         |   | Si vous sortez<br>après 1 an |
|---|---|------------------------------|
| Coûts d'entrée  | 10.00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.   | 1 000 EUR                    |
| Coûts de sortie   | Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.   | 0 EUR                        |
| Coûts récurrents prélevés chaque année                            |   |                              |
| Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation | 1.16% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.   | 104 EUR                      |
| Coûts de transaction  | 0.10% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. | 9 EUR                        |
| Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions              |   |                              |
| Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement     | Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.  | 0 EUR                        |

## 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 8 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 Banque Populaire Grand Ouest - Service Relations Clients 15 boulevard de la Boutière - CS26858 - 35768 Saint-Grégoire - Cedex.

Tél. : +33 9 74 75 02 03 (Numéro Indigo non surtaxé)

E-Mail : [service.serviceclient@bpgo.fr](mailto:service.serviceclient@bpgo.fr)

## Autres informations pertinentes

Le produit est classifié "Article 8" au sens de la réglementation SFDR. D'avantage d'informations concernant la démarche ISR et la prise en compte des critères extra-financiers (ESG) dans la politique d'investissement de la SCPI Atlantique Mur Regions sont disponibles dans la Politique d'engagement, le code de transparence et le rapport annuel ESG qui sont également consultables sur la page internet de la SCPI :

<https://www.banquepopulaire.fr/bpgo/epargner/scpi-atlantique-mur-regions/>

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

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)