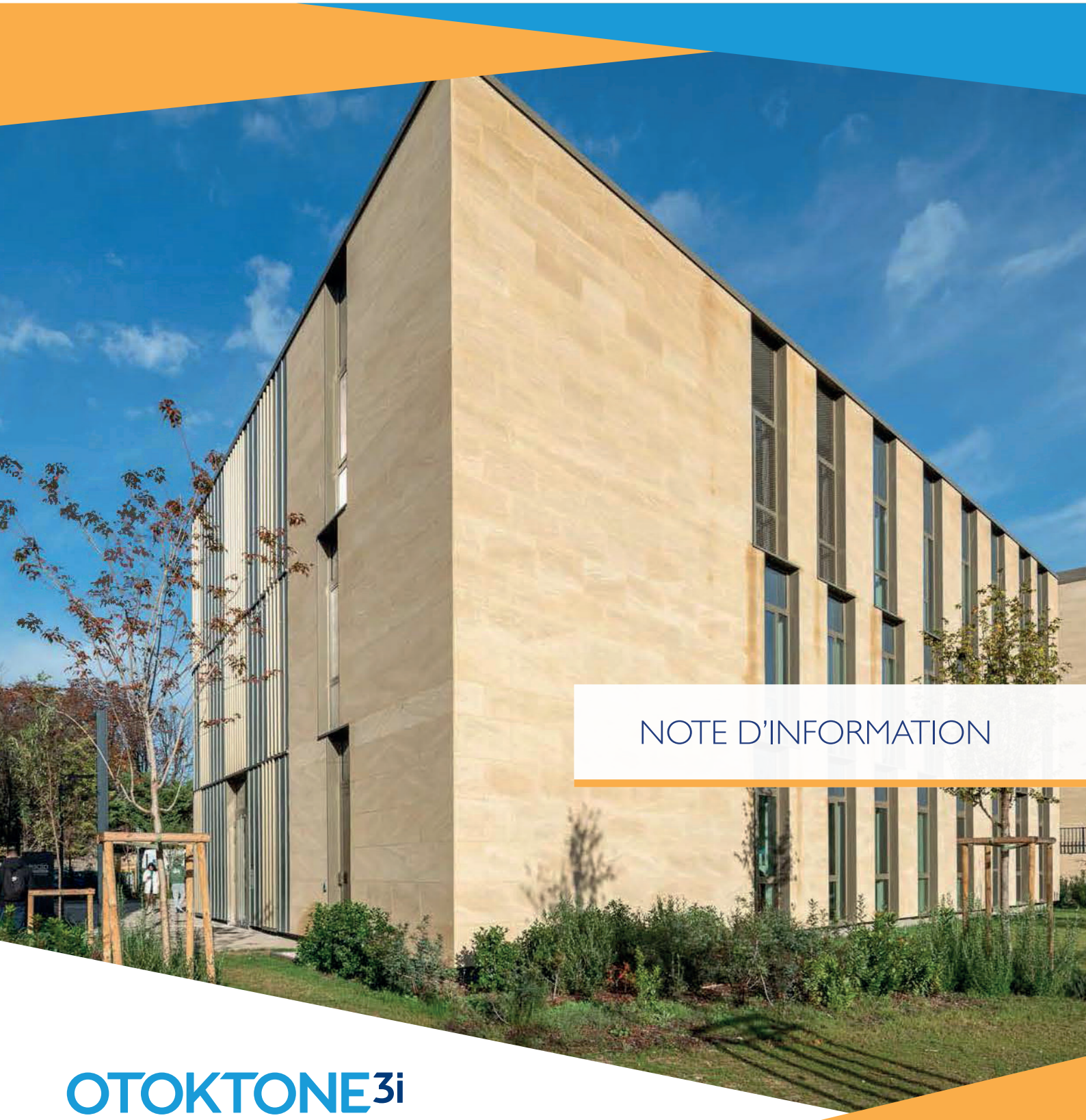
SCPI
Atlantique Mur Régions

L'autre manière d'investir dans l'immobilier



NOTE D'INFORMATION

OTOKTONE 3i
INVESTISSEMENT, INGÉNIERIE & IMPACT
Filiale de la Banque Populaire Grand Ouest

Portail-SCPI.fr

Fortuny

PRÉAMBULE

L'investissement en parts de SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location et de cession des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers) ;
- du montant du capital que vous percevrez lors de la vente ou du retrait de vos parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution à la hausse ou la baisse du marché de l'immobilier sur la durée du placement ainsi que du marché locatif.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement, sous la forme d'un découvert autorisé ou bien d'un emprunt, et ce dans la limite d'un montant total compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires et de ses capacités d'engagements. En toute hypothèse, le montant maximum de recours à l'emprunt est fixé par l'Assemblée Générale dans le strict respect de ces critères.

Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la société ou de la revente des parts, sera subordonné au remboursement, ou au montant en cours, de l'emprunt contracté par la SCPI.

La SCPI a adopté le principe d'un mécanisme de liquidité permettant de compenser les demandes de rachat avec les souscriptions non investies depuis moins de douze mois.

SOMMAIRE

INTRODUCTION 4

1. Renseignements sur les fondateurs 4
2. Politique d'investissement 4
3. Responsabilité des associés 6
4. Facteurs de risques 6
5. Procédure d'évaluation et de détermination du prix 7
6. Principales conséquences juridiques 8
7. Variabilité du capital 8

CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 9

1. Composition du dossier qui doit être remis à tout souscripteur 9
2. Modalités de versement et de souscription 9
3. Minimum de souscription 10
4. Lieux de souscription et de versement 10
5. Date d'entrée en jouissance 10
6. Droit prioritaire de souscription 10

CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE 11

1. Dispositions générales aux cessions et retraits 11
2. Retraits 11
3. Cessions 13

CHAPITRE III - FRAIS 14

CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ 15

1. Régime des assemblées 15
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretiens 16
3. Conventions particulières 17
4. Responsabilité civile de la société 17
5. Démarchage et publicité 17
6. Régime fiscal 18
7. Modalités d'information 21

CHAPITRE V - ADMINISTRATION - CONTRÔLE - INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ 22

1. La société 22
2. Administration – société de gestion 23
3. Conseil de surveillance 24
4. Commissaires aux comptes 25
5. Experts immobiliers 25
6. Dépositaire 25
7. Information 25
8. Personnes assumant la responsabilité de la note d'information 25

VISA DE L'AMF 26

CONCLUSION 27

ANNEXES 28

INTRODUCTION

1 . RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La SCPI BRETAGNE ATLANTIQUE MUR (ancienne dénomination de la SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS) a été créée le 13 octobre 1987 par :

- la BANQUE POPULAIRE BRETAGNE ATLANTIQUE (devenue BANQUE POPULAIRE ATLANTIQUE, puis BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST) ;

Le capital initial était de 152 449,02 €, divisé en 250 parts de 609,80 € de nominal, réparti entre :

- BANQUE POPULAIRE BRETAGNE ATLANTIQUE
- Monsieur Pierre PRENAUD
- Monsieur Jean-Louis FRANC
- Monsieur Célestin BLOUET
- Monsieur Max THOMAS TROPHIME
- Monsieur Yves LEROUX
- Monsieur André OZENNE

Plusieurs modifications sont intervenues depuis sa création, dont la variabilité du capital en 1995.

Le montant du capital social statutaire est de 800 000 000 €, depuis l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2021.

Au 31 décembre 2025, le capital social effectif s'élève à 667 070 990 € composé de 1 093 559 parts.

2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

2.1. DESCRIPTION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Les investissements de la SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS porteront sur de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités), locaux industriels, entrepôts, logistique. Les actifs ciblés seront situés en France, à l'exception de la Région Ile de France, et dans les pays de l'Union européenne.

Les acquisitions pourront porter sur des immeubles livrés ou en l'état futur d'achèvement, ainsi que sur des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte.

2.2. OBJECTIFS ISR

La SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS en tant qu'acteur de proximité engagé pour un immobilier durable a été labellisée Investissement Socialement Responsable (ISR) dés décembre 2022. Elle affirme son engagement dans la démarche par le renouvellement de son label par l'AFNOR le 14 décembre 2025, pour une durée de trois ans.

La SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS (AMR) s'engage dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) afin d'améliorer l'empreinte environnementale de ses actifs tout en développant les services disponibles, de santé, de confort et de bien-être des occupants. La SCPI s'engage ainsi à mesurer, suivre et améliorer la performance environnementale et sociale des actifs du fonds en s'appuyant sur une gouvernance renforcée.

À travers sa démarche d'investissement socialement responsable, la SCPI AMR s'engage dans une démarche sur les objectifs suivants :

1. Inscrire tous ses actifs dans une trajectoire bas carbone conforme à l'accord de Paris sur le climat,

2. Placer les occupants au cœur de sa politique de Gestion et maximiser les services ainsi que le bien-être et le confort de ses actifs,
3. Renforcer sa gouvernance, avec une attention particulière portée aux associés.

L'intégration de critères extra-financiers dans la démarche ESG permet d'anticiper les impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance auxquels les immeubles sont confrontés, dans le but de valoriser le patrimoine sur le moyen et long terme.

Le taux minimum d'analyse extra-financière est fixé pour la SCPI AMR à 90 %. Tous les actifs font l'objet d'une évaluation ESG annuelle assortie d'un plan d'amélioration visant à l'atteinte d'une note ESG cible. Cette approche de type « best in progress » est fondée sur 36 critères, répartis en trois catégories :

- 23 critères environnementaux, notamment la consommation énergétique des bâtiments comparée au benchmark ESG publié par Deepki, la trajectoire Carbone au regard de la trajectoire définie par les accords de Paris, l'intégration des énergies renouvelables, la prise en compte des enjeux de biodiversité des sites,
- 6 critères sociaux notamment relatifs à la mobilité décarbonée et les services disponibles pour les occupants,
- 7 critères de gouvernance visant à engager les parties prenantes, et à travailler la résilience des actifs face aux risques climatiques.

La note cible correspond au standard interne d'ATLANTIQUE MUR RÉGIONS, elle est fixée à 58,6/100. Elle est calculée sur la base d'un site « type », en indiquant le niveau minimum visé pour chacun des 36 critères.
Pour la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à la note Best in Class, Otoktone 3i veillera au maintien, au minimum, de cette évaluation. Pour la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à la note Best in Progress, la société de gestion visera une amélioration significative de cette évaluation sous 3 ans. L'évaluation devra alors soit dépasser l'évaluation minimale, soit avoir progressé de 20 points.

La SCPI Atlantique Mur Régions est classifiée « article 8 » au sens de la réglementation SFDR. Elle promeut des caractéristiques environnementales et sociales, et s'engage à réaliser une proportion minimale de 10% d'investissements durables au sens de cette même réglementation. Les critères retenus par la société de gestion pour qualifier les investissements concernés correspondent à des actifs qui atteignent des niveaux élevés de performance énergétique.

D'avantage d'informations sur la politique ISR de la SCPI, la prise en compte des critères extra-financiers dans la politique d'investissement et la gestion des actifs, ainsi que les indicateurs extra-financiers sont disponibles dans le code de transparence, la politique d'engagement ISR et le rapport annuel ISR disponibles sur le site de la SCPI : https://www.banquepopulaire.fr/bpgo/epargner/scpi-atlantique-mur-regions/

2.3 MODALITÉS DE CHANGEMENT DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément à la règlementation toute modification de la politique d'investissement sera soumise à validation de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, et à l'agrément de l'AMF sur la modification envisagée.

3. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L 214-89 du Code monétaire et financier,

la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

La société a souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

4. FACTEURS DE RISQUE

Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. L'indicateur part de l'hypothèse que l'associé conserve les parts pendant 10 ans. La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer en fonction de plusieurs paramètres.

Les associés ayant souscrit des parts de la SCPI sont exposés aux risques suivants :

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.

RISQUE LIÉ À L'ENDETTEMENT : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. L'Assemblée Générale des associés fixe le montant total des emprunts que la SCPI peut contracter, de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

RISQUE LIÉ À LA DURABILITÉ : ce FIA est sujet à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit «Règlement SFDR»), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Si le processus d'investissement du portefeuille peut intégrer une approche ESG, l'objectif d'investissement du portefeuille n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de gestion.

RISQUES GÉNÉRAUX : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre de la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

RISQUE IMMOBILIER : les investissements réalisés par la SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par les cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. À cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performance.

5. PROCÉDURE D'ÉVALUATION ET MÉTHODOLOGIE DE LA DÉTERMINATION DU PRIX

5.1 PROCÉDURE D'ÉVALUATION

Conformément à la règlementation, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des actifs réalisée par un expert immobilier (dit « expert externe en évaluation ») indépendant, ou plusieurs agissant solidairement, accepté(s) par l'Autorité des Marchés Financiers et nommé(s) pour cinq ans par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Ainsi, chaque immeuble fait l'objet d'au moins :
- une expertise complète avec visite tous les 6 ans,
- une actualisation semestrielle entre chaque évaluation complète.

L'expert interne de la société de gestion, sur la base du rapport établi par les experts immobiliers fixe sous sa responsabilité la valeur de chaque actif détenu.

5.2. MÉTHODOLOGIE DE DÉTERMINATION DU PRIX

Conformément à l'article L 214-109 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la société de gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion, les différentes valeurs suivantes de la société :

- valeur comptable,
- valeur de réalisation soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles, réalisée par un expert immobilier indépendant, et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes,
- valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à la reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la société de gestion.

Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être justifié par la société de gestion et notifié par écrit à l'Autorité des Marchés Financiers.

6. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT

Les associés ayant souscrit des parts de la SCPI sont exposés aux risques mentionnés ci-dessus, et notamment au risque lié à l'absence de garantie en capital.
La Note d'Information sera régie et interprétée conformément au droit français.
En tant qu'associé de la SCPI, les relations de l'investisseur avec la SCPI sont soumises aux dispositions législatives et règlementaires en vigueur en France. Tout litige pouvant naître dans le cadre de cette relation sera soumis à la compétence exclusive des tribunaux du ressort du siège de la SCPI.

7. VARIABILITÉ DU CAPITAL

La fraction du capital maximal effectivement souscrite par les associés, qui représente le capital social effectif de la société, est constatée et arrêtée au 31 décembre de chaque année par la société de gestion.

Son montant peut augmenter par des versements successifs faits par les anciens ou nouveaux associés, ou diminuer par suite des retraits des associés, entraînant la reprise totale ou partielle des apports faits par eux.

Le capital effectif et libéré ne pourra en aucun cas descendre, par l'effet des retraits, au-dessous des limites suivantes :

- capital légal minimum, soit 760 000 €
- 10 % du capital social statutaire

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre des demandes de retrait, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Lorsque le capital plafond de 800 000 000 d'euros sera atteint, la société de gestion n'acceptera plus de souscriptions, sauf pour compenser des retraits. Toutefois elle pourra proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire d'augmenter ledit capital ou d'abandonner la variabilité.

CHAPITRE I

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER QUI DOIT ÊTRE REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR

Préalablement à la souscription, il doit être remis à tout souscripteur, un dossier comprenant notamment :

- les statuts de la société ;
- la note d'information, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, complétée le cas échéant de sa dernière actualisation ;
- le dernier rapport annuel ;
- le dernier bulletin semestriel ;
- le bulletin de souscription en double exemplaire dont l'un demeure entre les mains du souscripteur, et comportant les conditions de la souscription en vigueur.

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution.
Le prix de souscription de la part doit refléter, à tout moment, pendant la période de constitution du patrimoine, la valeur intrinsèque des actifs de la société, y compris les frais de reconstitution de la société et d'acquisition des immeubles.

Le prix de souscription d'une part comprend :

- la valeur nominale
- une prime d'émission

Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.

Conditions de souscription à compter du 2 mai 2024 :

Prix de souscription :	905 €
Valeur nominale :	610 €
Prime d'émission :	295 €

Conformément aux dispositions figurant au Chapitre III – Frais ci-après une commission de souscription (par part souscrite) de 90,50 euros hors taxes (soit, sur la base d'un taux de TVA de 20 % depuis le 1er janvier 2015, 108,60 euros taxes comprises) est prélevée par la société de gestion sur le produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

2.1 PARTS SOCIALES

2.1.1 Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de six cent dix euros (610 €).

2.1.2 La Prime d'émission

La prime d'émission est destinée à :

- à amortir les frais pouvant faire l'objet d'un tel amortissement en vertu des statuts,
- à maintenir par son évolution l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs.

CHAPITRE I

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

2.2. FORME DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives et pourront donner lieu à la remise d'un certificat de parts nominatives daté et signé par la société de gestion, sur demande de l'associé concerné.

Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la société, préalablement à la transcription des retraits et des cessions sur le registre des transferts.

Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission de parts sociales.

Les droits des associés résultent de leur inscription sur les registres de la société.

3. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Le minimum de souscription est de 1 (une) part.

4. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus par l'intermédiaire des établissements bancaires et distributeurs autorisés. À la date de la présente note, seule la BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST est autorisée à distribuer les parts de ATLANTIQUE MUR RÉGIONS.

5. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts nouvelles émises sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Sous réserve de ce qui est stipulé ci-après, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées dès leur entrée en jouissance.

Conformément aux statuts, les parts souscrites du 1er jour au dernier jour d'un mois porteront jouissance deux mois après le dernier jour du mois au cours duquel elles auront été souscrites, qu'il s'agisse d'une souscription initiale ou ultérieure.

6. DROIT PRIORITAIRE DE SOUSCRIPTION

Il n'existe pas statutairement de droit prioritaire de souscription au profit des associés anciens. Les ordres d'opération, qu'ils soient de souscription ou de retrait, sont traités sur le seul critère de l'ordre d'arrivée.

CHAPITRE II

MODALITÉS DE SORTIE

Tout porteur de parts qui souhaite se retirer de la société a le choix entre :

1. Le remboursement par la société de sa part dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital social (retrait par annulation des parts), auquel se substituerait, dans le cas de blocage des retraits et dans les conditions ci-après, la cession de sa part par l'intermédiaire du registre des ordres qui serait tenu au siège de la société ;
2. La vente directe de sa part en trouvant lui-même un acquéreur.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS ET RETRAITS

- **Registre de transfert**
  Conformément aux dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier et de l'article 422-205 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, les ordres d'achat et de vente sont inscrits sous peine de nullité sur un registre des associés tenu au siège par la société de gestion. Les demandes de retrait sont enregistrées, dès réception, dans le même registre.
  Toute transaction donne ainsi lieu à inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.

- **Pièces à transmettre à la SCPI**
  Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Toute demande de retrait doit être datée et signée.

  Toute mutation de part sera considérée valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la SCPI.

  Les mutations, dûment enregistrées en tant que de besoin, sont constatées selon les formes habituelles, étant ici précisé qu'aux termes des statuts, les cessions peuvent être rendues opposables à la SCPI par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire.

- **Date de perte de jouissance**
  En cas de cession ou de retrait, l'associé perd la jouissance des parts et cesse de participer à l'exercice de tous droits attachés aux parts à partir du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel la cession ou le retrait est enregistré(e) sur le registre des associés.

- **La SCPI ne garantit pas la revente des parts**

2. RETRAITS

Tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, conformément à la clause de variabilité du capital prévue aux statuts à condition que l'exercice de ce droit ne fasse pas tomber le capital social effectif au-dessous de 10 % du capital social statutaire.

CHAPITRE II

MODALITÉS DE SORTIE

2.1 MODALITÉS DE RETRAIT

1. Les demandes de retrait sont satisfaites par ordre chronologique de réception des lettres recommandées avec demande d'avis de réception par la société de gestion, et dans la mesure où il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur aux demandes de retrait. Dans ce cas, la valeur de retrait correspond au prix de souscription en vigueur (nominal + prime d'émission) diminué de la commission HT en vigueur soit 10 % HT actuellement. Le paiement interviendra sous trente jours.
2. Pour améliorer la fluidité du marché de la société, la société de gestion peut décider de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire des associés en proposant la création et la dotation d'un fonds de remboursement.

   Dans ce cas, après création et dotation de ce fonds, et à l'issue d'un délai de trois mois, si les demandes de souscription ne permettent pas d'assurer le retrait des associés, la société de gestion les remboursera par prélèvement sur le fonds de remboursement. Le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

   Le fonds de remboursement n'étant ni créé ni doté à la date d'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la présente note d'information, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

3. Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

   Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose, après audition du rapport des commissaires aux comptes la cession partielle ou totale du patrimoine, au titre des dispositions de l'article L 214-114 du Code monétaire et financier, et toute autre mesure appropriée.

   L'inscription d'ordres de demandes de retraits depuis plus de douze mois sur le registre des ordres constituerait une mesure appropriée au sens de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier et emporterait la suspension des demandes de retrait.

   Dans le cas où la société de gestion propose la mise en vente d'immeubles ou patrimoine social, le retrait s'effectue à la « valeur de réalisation » calculée après cette vente, déduction faite de toutes charges ou frais.

4. En vertu du Mécanisme de Compensations Différées, la société de gestion pourra affecter, pour le compte de la SCPI, les sommes non investies issues des souscriptions depuis les douze derniers mois, dans une réserve de liquidité en vue d'honorer les demandes de rachat en attente.

5. La société de gestion mentionnera dans chaque bulletin semestriel les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

2.2 EFFET DU RETRAIT

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

Conformément aux statuts, l'associé qui se retire perd la jouissance de la part au 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait est enregistré sur le registre des associés.

CHAPITRE II

MODALITÉS DE SORTIE

2.3 CONDITIONS DE RETRAIT (à compter du 2 mai 2024)

- Prix de souscription au moment de la demande de retrait (nominal + prime d'émission)..... 905,00 €
- Commission de souscription hors taxes (10 % du prix de souscription)..... 90,50 €
- **Montant versé**..... 814,50 €

3. CESSIONS

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention de la société de gestion (« marché de gré à gré »).
D'autre part, en cas de blocage des retraits, comme indiqué au paragraphe précédent, la société de gestion peut proposer en Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire organisé dans les conditions fixées par l'Autorité des Marchés Financiers et en application de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.

3.1 MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

- **Clause d'agrément**
  Certaines cessions de parts nécessitent un agrément, selon les modalités décrites dans les statuts.

- **Frais de mutation de parts**
  Les parts peuvent être acquises ou cédées, sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation du transfert de ces parts. La société de gestion percevra, à titre de frais de dossier, un forfait fixé à 5 % hors taxes du prix de souscription d'une part en vigueur, et ce quel que soit le nombre de parts ainsi acquises ou cédées.
  À ces frais s'ajoutent, en tant que de besoin, les droits d'enregistrement en vigueur.

3.2 EFFET DE LA CESSION

L'associé qui cède ses parts perd la jouissance de ses parts au 1er jour du mois suivant celui au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le cessionnaire en a la jouissance à la même date.

Sauf accord contraire régulièrement conclu entre le cédant et l'acquéreur dûment signifié à la société en temps utile :
- l'acquéreur aura droit aux acomptes sur dividendes et aux dividendes au prorata temporis de la date d'entrée en jouissance des parts acquises, selon des modalités conformes, mutatis mutandis, à celles qui sont prévues ci-dessus en cas de souscription de parts nouvelles ;
- le cédant aura droit aux acomptes sur dividende et aux dividendes au prorata temporis de la date de la perte de jouissance des parts cédées selon des modalités conformes, mutatis mutandis, à celles qui sont prévues ci-dessus en cas de retrait.

3.3 CESSIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Si l'Assemblée Générale réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, les modalités de mises en œuvre de ces dispositions seront précisées dans la note d'information, dans les conditions fixées par l'Autorité des Marchés Financiers et en application de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, conformément à ce qui est prévu à l'article 13.2 des statuts.

CHAPITRE III

FRAIS

La société de gestion perçoit les rémunérations hors taxes suivantes :

a. Une commission de souscription, pour couvrir la réalisation des collectes de capitaux, de l'étude et de l'exécution des programmes d'investissement égale à 10 % (dix pour cent) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse (soit une commission de 12 % TTC au taux de la TVA en vigueur à la date d'actualisation de la présente note).

b. Une commission de gestion, pour la gestion de la société et de son patrimoine égale à 8 % (huit pour cent) des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers net encaissés par la société (soit une commission de 9,6 % TTC au taux de la TVA en vigueur à la date d'actualisation de la présente note).

Il est ici rappelé que la société de gestion supporte les frais de personnel et de bureaux entraînés par l'administration de la société, la gestion des biens sociaux, la distribution des résultats et la préparation des conseils et des assemblées, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

La société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les rémunérations éventuelles et frais des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes, et réviseurs comptables, les frais d'expertise immobilière, les frais de contentieux, les assurances, les impôts, les frais d'entretien de immeubles, travaux de réparation et modifications, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'étude, consommation d'eau et d'électricité, et en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, les frais de publicité, les frais d'impression, de routage et d'affranchissement des documents destinés à l'information des associés.

c. Une commission de cession de parts, en cas de cession directe de parts entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, égale à un droit fixé forfaitairement à 5 % HT du prix de souscription en vigueur, ce quel que soit le nombre de parts cédées. Cette commission sera perçue par la société de gestion auprès, selon le cas, de l'acquéreur, des donataires ou des ayants-droit.

Pour toutes les cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente, il est dû par l'associé-vendeur, à la société de gestion, une commission totale calculée au taux de 5 % net sur le prix total, hors les droits d'enregistrement payés par l'acquéreur.

d. Une commission de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant des cessions immobilières, et plafonnée à 50k € par opération de cession. Elle est égale à 1,50 % HT du produit net des ventes revenant à la société. La commission de cession d'actifs immobiliers est intégralement acquise à la société de gestion après réalisation des opérations de cession immobilières. Elle est payable à la société de gestion en totalité après la signature des actes de vente.

e. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :
Cette commission est calculée sur le montant des travaux effectués. Elle est déterminée par l'Assemblée Générale des associés.

f. Autres rémunérations : La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.

CHAPITRE IV

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

ADMISSION

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, en personne ou par mandataire qui devra être obligatoirement choisi parmi les associés.

CONVOCATION

L'Assemblée Générale est convoquée par la société de gestion, au moins une fois par an, pour l'approbation des comptes, dans les six mois qui suivent la fin de l'exercice.

À défaut, elle peut être également convoquée par :

a. le Conseil de Surveillance,
b. le ou les Commissaires aux Comptes,
c. un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social.
d. le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré dans le BALO et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Toutefois, sous la condition d'adresser à la SCPI le montant des frais de recommandations, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Les documents qui sont communiqués aux associés préalablement à la tenue des Assemblées Générales ainsi que les formes et délais dans lesquels les associés sont convoqués à ces assemblées sont déterminés par les statuts ainsi que par les textes légaux et règlementaires en vigueur. Sont ainsi notamment communiqués aux associés :

- les comptes annuels de l'exercice écoulé ;
- les rapports de la société de gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance ;
- le texte des projets de résolutions.

Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de proposer des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, les dirigeants de la société appliqueront en la matière la réglementation en vigueur. Aux termes de cette réglementation, la possibilité pour les associés de déposer des projets de résolution est subordonnée à la possession d'une certaine fraction du capital social.

Cette fraction est de 5 % du capital si celui-ci est au plus égal à sept cent soixante mille euros (760 000 €).

Si le capital est supérieur à 760 000 €, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,50 % pour la tranche du capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros ;
- 0,50 % pour le surplus de capital.

CHAPITRE IV

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

La demande du ou des associés d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée des projets de résolutions doit être adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs. La société accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions inscrits à l'ordre du jour sont soumis au vote de l'assemblée.

La société pourra recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités relatives aux convocations prévues la réglementation en vigueur. Le cas échéant, la société recueille au préalable, par écrit, l'accord des associés intéressés.
Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.
La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la société de gestion au plus tard vingt (20) jours avant la date de cette assemblée. À défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'Assemblée Générale suivante se tenant sur première convocation.

DÉLIBÉRATIONS

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance détenant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide notamment des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance. Pour le calcul du quorum, il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard trois jours avant la réunion.

CONSULTATION ÉCRITE

La société de gestion peut consulter les associés par écrit ou les appeler en dehors des Assemblées Générales à formuler une décision collective par vote écrit, sauf dans le cas où la loi a prévu expressément une réunion d'Assemblée Générale.

DROIT DE VOTE

Chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il représente de parts sociales.

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS

RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L 123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserves ou en report à nouveau est réparti proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun des associés, au prorata de la date d'entrée en jouissance (ou perte de jouissance).

CHAPITRE IV

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

En cours d'exercice et avant l'approbation des comptes, conformément aux statuts, la société de gestion peut décider de la répartition d'acomptes à valoir sur le dividende lorsqu'un bilan, établi au cours ou en fin d'exercice et certifié par le Commissaire aux Comptes, fait apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et, déduction faite s'il y a lieu, des pertes antérieures, et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La société de gestion a l'intention de procéder à la distribution de quatre acomptes trimestriels dans les 45 jours qui suivront la fin de chaque trimestre considéré. Le montant de ces acomptes sera déterminé en fonction des disponibilités.

PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

Depuis 2017, la provision pour gros entretiens a remplacé la provision pour grosses réparations.
La provision pour gros entretiens est constituée sur la base d'un plan pluriannuel d'entretien sur 5 ans pour chaque immeuble. Ces dépenses qui ont pour seul objet de maintenir l'immeuble en bon état doivent être probables. Les provisions sont ensuite pondérées en fonction de l'année prévisionnelle de réalisation des travaux.

3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la SCPI et la société de gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la SCPI des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur serait lié directement ou indirectement aux membres fondateurs ou à la société de gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

4. RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

La société de gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

5. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivants et L 353-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Il est assuré conformément à la réglementation susvisée par les Réseaux BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST, et par leurs partenaires autorisés et agréés.

Pour procéder au placement des parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier doivent respecter les dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

CHAPITRE IV

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

6. RÉGIME FISCAL

Dans l'état de la législation à la date du visa apposé par l'Autorité des Marchés Financiers sur la présente note d'information, les dispositions suivantes s'appliquent :
Les Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI) bénéficient du régime de la translucidité fiscale prévu par l'article 8 du Code général des impôts en vertu duquel le revenu est imposé entre les mains des associés.

6.1 RÉGIME FISCAL APPLICABLE AUX SCPI

Lorsqu'une société est translucide fiscalement, les bénéfices qu'elle réalise sont imposés non pas en son nom, mais au nom personnel des associés.
Chacun d'eux est personnellement imposable pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit à l'impôt sur le revenu (particulier ou entreprise) soit à l'impôt sur les sociétés s'il est passible de cet impôt.

La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant du revenu brut, les charges et abattements et le revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel à l'associé.

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement, mais sur sa participation au revenu net de la société, calculé selon les règles applicables à sa qualité (revenus fonciers ou bénéfices industriels et commerciaux), calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts. Les revenus de la société seront donc imposés entre les mains des associés indépendamment de toute distribution de ces revenus par la société.

Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles ci-après exposées. (Les taux et seuils décrits ci-après sont ceux en vigueur à la date d'actualisation de la présente note d'informations).

6.2 REVENUS DES PARTS DES SCPI

6.2.1 Détermination des revenus imposables

a. L'Associé est une personne physique

- **Revenus fonciers**

  L'associé personne physique est imposable à hauteur de sa participation dans la SCPI dans la catégorie des revenus fonciers.
  Cette quote-part de résultat, différente du montant du dividende perçu par l'associé, est taxée au barème progressif de l'impôt sur le revenu, et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

  On relève deux régimes distincts :

  - **Le régime du micro-foncier** qui s'applique de plein droit au déclarant s'il remplit les conditions cumulatives suivantes :
    1. Le revenu brut foncier annuel de son foyer fiscal est inférieur ou égal à 15 000 € ;
    2. Il ne détient pas de parts de SCPI ouvrant droit à un régime de déduction fiscale spécifique (Robien, Besson, Périssol, etc.) ou de monument historique donné en location ;
    3. Il perçoit par ailleurs des revenus d'au moins un immeuble détenu directement et donné en location nue hors régime de déduction fiscale spécifique.

    Dans le cadre de ce régime, le revenu net est déterminé par application d'un abattement forfaitaire de 30 % sur le revenu brut.

CHAPITRE IV

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

- **Le régime réel**
  L'associé relève de plein droit de ce régime s'il ne remplit pas les conditions du régime micro-foncier. Par ailleurs, même s'il remplit les conditions du régime du micro-foncier, il peut décider d'opter pour le régime réel en lieu et place du régime micro-foncier. L'option est alors exercée de manière irrévocable pour une durée de trois ans.
  La société de gestion de la SCPI vous adresse chaque année le montant du revenu net à déclarer.
  Toutes les charges et frais de gestion (primes d'assurances, frais de procédure et de gérance, commissions et honoraires engagés dans le cadre de la gestion et de l'entretien des immeubles) sont donc déduits en amont par la société de gestion.

- **Revenus financiers**
  - **Impôt sur le revenu**
    En principe, les revenus financiers sont imposables au prélèvement forfaitaire unique (PFU ou « flat tax ») au taux de 12,8 %.
    Toutefois, l'associé conserve la possibilité d'opter pour l'imposition au barème progressif. Cette option, exercée lors de la souscription de la déclaration de revenus, est globale pour une même année et pour l'ensemble des revenus relevant du champ d'application du PFU (les dividendes, intérêts sur livrets, obligations, ou issus de contrats d'assurance-vie et plus-values de valeurs mobilières).
    L'impôt sur le revenu fait en principe l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % au moment du versement des revenus financiers, cet acompte étant régularisé lors de l'imposition de l'ensemble des revenus de l'année du versement.
    Par dérogation, les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant celle du paiement de ces revenus financiers est inférieur à un certain seuil peuvent demander à être dispensés du paiement de cet acompte. Pour les produits de placements à revenu fixe, ce seuil est de 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et de 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune.

  - **Prélèvements sociaux**
    Les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, précomptés lors du versement des revenus financiers.
    À noter : les prélèvements sociaux ne sont pas déductibles des revenus en cas d'imposition au PFU (ils le sont partiellement en cas d'option pour le barème progressif).

b. **L'Associé est une personne morale** soumise à l'impôt sur les sociétés ou est une entreprise individuelle exerçant une activité relevant des bénéfices professionnels (Bénéfices Industriels et Commerciaux, Bénéfices Agricoles) soumise à un régime réel d'imposition.

Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés, la part des résultats sociaux qui lui revient est déterminée selon le régime des bénéfices industriels et commerciaux.
Conformément à la réglementation actuellement en vigueur, aucun prélèvement n'est opéré sur les revenus versés aux associés passibles de l'impôt sur les sociétés.

6.2.2 La fiscalité sur les plus-values

a. Les plus-values sur les cessions de parts de SCPI

Lors de la revente des parts de SCPI, une plus-value peut le cas échéant être constatée par l'associé cédant.
Pour les personnes physiques, cette plus-value est imposable à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values immobilières.
La plus-value brute correspond à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition ; celle-ci est réduite d'un abattement pour durée de détention pour déterminer une plus-value nette imposable.
S'agissant de l'impôt sur le revenu, le taux d'abattement est le suivant (exonération au-delà de 22 ans de détention) :

- 6 % par an entre la 6ème et la 21ème année de détention ;
- 4 % au titre de la 22ème année de détention.

En ce qui concerne les prélèvements sociaux, le taux d'abattement est le suivant (exonération au-delà de 30 ans de détention) :

- 1,65 % par an entre la 6ème et la 21ème année de détention ;
- 1,60 % au titre de la 22ème année de détention ;
- 9 % par an entre la 23ème et la 30ème année de détention.

Le taux d'imposition de la plus-value nette est de 19 % pour l'impôt sur le revenu et de 17,2 % pour les prélèvements sociaux.
En outre, une surtaxe de 2 % à 6 % est applicable aux plus-values nettes immobilières supérieures à 50 000 € déterminées selon les règles de l'impôt sur le revenu.
Pour les associés soumis aux régimes des bénéfices professionnels (BIC, BA ou BNC) ou de l'IS, la plus-value réalisée est imposable selon les règles propres à leur catégorie d'imposition.

b. Les plus-values sur les ventes d'immeubles

Lors de la vente par la SCPI d'un immeuble, la plus-value éventuellement réalisée est imposable. La SCPI étant translucide fiscalement, les porteurs de parts sont donc redevables de l'impôt sur la plus-value.
En ce qui concerne les particuliers détenant les parts dans leur patrimoine privé, la plus-value est déterminée selon les règles applicables aux plus-values immobilières. L'impôt correspondant est prélevé directement par le notaire et la société de gestion de la SCPI. Les associés n'ont pas de règlement à effectuer. Ils doivent néanmoins veiller à reporter leur quote-part de plus-value imposable dans leur déclaration annuelle de revenus.
Pour les porteurs de parts soumis aux régimes des bénéfices professionnels (BIC, BA ou BNC) ou de l'IS, la plus-value réalisée entre dans leur quote-part de résultat imposable, dont ils doivent tenir compte pour la détermination de leur résultat fiscal.

6.2.3 Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

La valeur IFI unitaire à déclarer à l'administration fiscale correspond au ratio immobilier de la SCPI, multiplié par la valeur réelle unitaire de la SCPI. Selon les usages de la profession, cette valeur réelle est généralement égale à :

- La valeur de retrait de la part au 1er janvier pour les SCPI à capital variable ;
- Soit le dernier prix d'exécution connu au 1er janvier ou soit la dernière valeur de réalisation connue pour les SCPI à capital fixe.

Dans tous les cas, l'associé reste responsable de ses déclarations fiscales.

CHAPITRE IV

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

7. MODALITÉS D'INFORMATION

L'information périodique des associés est assurée au moyen du rapport annuel et des bulletins d'informations semestriels. Les informations spécifiques en matière de durabilité sont communiquées aux associés via la rubrique « Publication d'informations en matière de durabilité » du site internet de la SCPI. Cette rubrique est mise à jour à minima une fois par an à l'occasion de la publication du Rapport Annuel ISR et de l'actualisation de la politique d'engagement ISR.

RAPPORT ANNUEL

Il est établi chaque année un rapport annuel de la SCPI comprenant le rapport de gestion, les comptes et annexe de l'exercice, le rapport du Conseil de Surveillance et les rapports des Commissaires aux Comptes, ainsi qu'un rapport relatif à la gouvernance et au contrôle interne.
Le cas échéant, il contient les informations exigées par les § IV et V de l'article 421-34 du RG AMF (informations concernant la gestion des risques, la liquidité et l'effet de levier).

BULLETIN D'INFORMATIONS SEMESTRIEL

Le bulletin semestriel (diffusé dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque semestre) contient notamment :

- le rappel des conditions de souscription et de retrait des parts ;
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ;
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende ;
- l'état du patrimoine locatif ;
- et, plus généralement, les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du semestre concerné.

En outre, si une assemblée s'est tenue au cours du semestre analysé, le bulletin indique les résolutions qui n'auraient pas été approuvées.

Afin de rendre compte d'un évènement significatif ou d'un changement substantiel de son organisation, la société peut émettre un bulletin intermédiaire.

CHAPITRE V

ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1. LA SOCIÉTÉ

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Dénomination sociale : ATLANTIQUE MUR RÉGIONS

Nationalité : française

Siège social : 4, rue Françoise SAGAN - 44800 Saint Herblain

Forme juridique : société civile de placement immobilier à capital variable autorisée à faire publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du code civil, les articles L 231-1 à L 231-8 du Code de commerce, les dispositions du Code monétaire et financier, par tous les textes subséquents et les statuts.

Lieu de dépôt des statuts : Greffe du Tribunal de Commerce de Nantes

Numéro du Registre du Commerce et des Sociétés : 342 803 236 RCS Nantes

Durée : la durée de la société est fixée à 99 ans à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre

Objet social : la société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location.
Dans les conditions prévues par les dispositions légales et règlementaires applicables en vigueur, la société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.
Pour les besoins de cette gestion, la société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.
La société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.
La société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du Code de la construction et de l'habitation.
Et de façon générale, la société peut effectuer :

- tout acte et toute opération conforme ou compatible avec l'objet d'une société civile de placement immobilier tel que ce dernier est prévu et défini par les dispositions légales et règlementaires actuelles et à venir, y compris l'octroi d'avances en comptes courants aux sociétés dans lesquelles elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social conformément aux dispositions de l'article L. 214-102 II du Code monétaire et financier ;
- et tout acte et toute opération occasionnelle permis(e) ou autorisé(e) à une société civile de placement immobilier par les dispositions légales et règlementaires actuelles et à venir.

Capital initial : le capital initial de fondation de la SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS s'élevait à 152 449,02 euros, divisé en 250 parts de 609,80 euros de nominal chacune. Ce capital était assorti d'une prime d'émission de 38 112,25 euros.

Capital statutaire : En 1995, la SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS a adopté la forme d'une SCPI à capital

variable afin d'apporter une plus grande souplesse de gestion et de meilleures conditions de souscription à ses associés.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 mai 2021 a porté ce dernier à 800 000 000 euros.
L'augmentation de capital s'opère par variabilité de celui-ci dans la limite du plafond autorisé par les statuts.

Capital effectif : le capital effectif de la société s'élève, au 31 décembre 2025 à 667 070 990 euros. Il est composé de 1 093 559 parts d'une valeur nominale de 610 euros.

2. ADMINISTRATION – SOCIÉTÉ DE GESTION

La gestion de la SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS est assurée statutairement par la société OTOKTONE 3i, agréée en tant que société de gestion de portefeuille, dont l'objet social est réservé à la gestion administrative et financière de toutes sociétés et notamment de SCPI, à l'administration du patrimoine desdites sociétés, ainsi qu'à toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social.

- **Date de création :** 8 octobre 1987
- **Siège social :** 4, rue Françoise SAGAN - 44800 Saint Herblain
- **Nationalité :** française
- **Forme juridique :** SA
- **N° Registre du Commerce et des Sociétés :** 342 762 176 RCS NANTES
- **Code APE :** 6430 Z
- **Objet social :** gestion de portefeuille pour compte de tiers ; gestion administrative et financière de tout fonds d'investissement relevant de la directive 2011/61/ UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011, dit « FIA », notamment les sociétés civiles de placement immobilier ; administration du patrimoine desdits FIA, leur représentation vis-à-vis de toutes administrations et autorités.
  - Capital : 228 674 € (deux cent vingt-huit mille six cent soixante-quatorze euros)
  - Répartition du capital : le capital social est divisé en 15 000 actions de 15,244933 €
- **BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST :** 95 % soit 14 250 actions
- **GRAND OUEST PLUS :** 4,99 % soit 748 actions
- **Bruno PAIN :** 0,01 % soit 1 action
- **Benoit CARON :** 0,01 % soit 1 action

Conformément à la règlementation, les risques éventuels de mise en cause de la responsabilité civile professionnelle de la Société de Gestion à l'occasion de la gestion de la SCPI sont notamment couverts par une police d'assurance dédiée.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Administrateurs	Date de nomination / de renouvellement	Échéance
• Bruno PAIN (également Président)	AG 30/05/22	AG 2028
• Benoit CARON	AG 30/04/25	AG 2031
• BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST	AG 30/04/25	AG 2031
• GRAND OUEST PLUS	AG 30/04/25	AG 2031

Directeur Général	Date de nomination / de renouvellement	Échéance
• Alexandre GUILLAUMIN	CA 18/01/22	CA 2028

Directeurs Généraux Délégués	Date de nomination / de renouvellement	Échéance

• Damien HASARD	CA 06/02/23	CA 2029
• Mathieu CHESNEL	CA 03/04/25	CA 2031
• Alban FOREST	CA 18/01/22	CA 2028

Agrément n° GP-14000025 délivré par l'AMF le 16 juillet 2014.

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins, et de douze membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

En cas de vacance par décès ou démission, si le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur à sept, le Conseil doit pourvoir aux vacances ou s'adjoindre des membres supplémentaires dans la limite prévue par les statuts, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la plus proche Assemblée Générale.

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister et de contrôler la société de gestion.

À toute époque de l'année, le Conseil opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns ; il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Il présente chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion.

Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance, pris parmi les associés, sont désignés pour trois ans et sont éligibles jusqu'à l'âge de 70 ans.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Le Conseil de Surveillance se compose comme suit :

PERSONNES PHYSIQUES/MORALES	PROFESSION	QUALITÉ	IDENTITÉ DU REPRÉSENTANT PERMANENT	DATE DE NOMINATION OU DE RENOUVELLEMENT	DURÉE DU MANDAT
Éric SAUER	Président de SAS	Président du conseil de surveillance		30/05/2024	3 ans
BPCE VIE (anciennement Assurance Banque Populaire Vie)	Société d'assurances	Membre du conseil de surveillance	Philippe PINAULT	30/05/2024	3 ans
Sévérine YVARD	Agricultrice	Membre du conseil de surveillance		10/06/2025	3 ans
Banque Populaire Grand Ouest	Établissement de crédit	Membre du conseil de surveillance	Benoit CATEL	30/05/2024	3 ans

Chantal RAVAUDET	Gérant de Société	Membre du conseil de surveillance		30/05/2024	3 ans
Didier MOREAU	Directeur de la formation	Membre du conseil de surveillance		10/06/2025	3 ans
Stéphane ANGERI	Président de groupe	Membre du conseil de surveillance		30/05/2024	3 ans

4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément aux statuts, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes doivent être nommés pour six exercices par l'Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2024 a renouvelé le mandat de commissaire aux comptes titulaire du cabinet KPMG Audit, dorénavant dénommé KPMG, pour six exercices.

5. EXPERTS IMMOBILIERS

Dans le cadre des modalités de fixation du prix de la part, la société de gestion, conformément aux dispositions applicables, fera expertiser tous les trois ans les immeubles constituant le patrimoine par un expert immobilier (dit « expert externe en évaluation ») indépendant, ou plusieurs agissant solidairement, accepté(s) par l'Autorité des Marchés Financiers et nommé(s) pour six ans par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les expertises seront actualisées chaque semestre par l'(les) expert(s).

Les sociétés CBRE, BPCE Solutions Immobilier et BNP Paribas Real Estate Evaluation ont été désignées en qualité d'experts immobiliers indépendants afin d'assurer l'évaluation du patrimoine de la SCPI. Leurs mandats, préalablement agréés par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), ont été approuvés par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2026 pour une durée de 6 ans, soit jusqu'en 2032. Il est précisé que cette décision constitue une nouvelle nomination pour les sociétés CBRE et BPCE SI, et un renouvellement de mandat pour la société BNP Paribas Real Estate Evaluation.

6. DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank, est le dépositaire unique de la SCPI en application des dispositions du Code monétaire et financier et en vertu d'une convention conclue entre CACEIS et la Société de Gestion.
CACEIS Bank : Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 1 280 677 691,03 euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n°692 024 722 et dont le siège social est situé 89-91 rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge.

7. INFORMATION

La personne chargée de l'information des associés est :
Madame Léna BLANCHET
4, rue Françoise Sagan
44800 SAINT-HERBLAIN
Téléphone : 02 99 29 78 00

8. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

La société de gestion est représentée par son Directeur Général Monsieur Alexandre GUILLAUMIN, qui assume la responsabilité de la présente note d'information.

VISA DE L'AMF

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L 411-3 9° et L 214-86 du Code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 16-05 en date du 13 mai 2016.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

CONCLUSION

Avant de prendre sa décision, l'investisseur doit prendre en compte que la souscription de parts de la société :

1. Ne saurait être entreprise que dans une perspective de plusieurs années, afin que la valorisation éventuelle des parts compense les charges initiales inhérentes aux acquisitions d'immeubles et les frais d'acquisition des parts ; de plus, lorsque cet équilibre est atteint, un délai supplémentaire peut se révéler nécessaire pour revendre ces parts en fonction de la conjoncture économique et immobilière du moment.
2. Est un placement à caractère immobilier. En conséquence, la régularité des résultats (revenus et évolution du prix de retrait) est directement dépendante de la conjoncture économique et immobilière. En outre, il est rappelé que les performances passées ne peuvent préjuger des performances futures.
3. Est soumise à une fiscalité qui, tout en étant avantageuse (transparence fiscale de la SCPI) n'en est pas moins relativement complexe ; aussi, selon le type de revenus et la situation individuelle de chaque souscripteur, le régime fiscal peut-il être différent. Ce régime est lui-même susceptible d'être modifié ultérieurement en fonction de l'évolution de la règlementation.
4. La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

OTOKTONE 3i
INVESTISSEMENT, INGÉNIERIE & IMPACT
Filiale de la Banque Populaire Grand Ouest

Société Anonyme au capital de 228 674 €
Société de gestion de portefeuille – Agrément AMF n°GP-14000025 en date du 16 juillet 2014
342 762 176 RCS Nantes – APE 6430Z – TVA Intracommunautaire FR16 342 762 176
Siège social : 4, Rue Françoise Sagan 44800 Saint-Herblain

Date de publication : 15/07/2026

Annexe II

Nom du produit :
SCPI Atlantique Mur Régions

Identifiant de l'entité juridique (LEI) :
9695003HX34NDC9R4L78

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

☐ Oui	☒ Non
☐ Il fera un minimum d'**investissements durables avec un objectif environnemental** : ___% ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☐ Il fera un minimum d'**investissements durables avec un objectif social** : ___%	☒ Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 10 % d'investissements durables. ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☐ ayant un objectif social ☐ Il promeut les caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables.**

Date de publication : 15/07/2026



Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

La SCPI Atlantique Mur Régions (AMR) s'engage dans une démarche d'investissement socialement responsable afin d'améliorer l'empreinte environnementale de ses actifs tout en développant les services disponibles, de santé, de confort et de bien-être des occupants.

A travers sa démarche d'investissement socialement responsable, la SCPI AMR Atlantique Mur Régions promeut les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- Réduire les émissions de GES, tant dans l'exploitation que dans les opérations de rénovation
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments
- Protéger la biodiversité
- Favoriser l'écomobilité
- Développer des offres de services au sein des bâtiments
- Préparer l'adaptation des actifs aux risques climatiques
- Renforcer les relations avec les parties prenantes

.

- ***Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par la SCPI AMR comprennent :

- La performance énergétique (kWhEF.pci/m²) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite de la consommation réelle
- Les émissions de GES en valeur absolue (ex : kgCO2eq) ou relative (ex : kgCO2eq/m²), couvrant à minima les émissions associées aux consommations d'énergie reportées pour l'indicateur énergie
- La part des actifs ayant bénéficié d'un audit par un écologue
- La part des actifs ayant au moins 2 lignes de transport en commun à moins de 500 m
- La part des actifs ayant au moins 3 types de services au sein l'immeuble
- La part des actifs ayant bénéficié d'un audit adaptation aux risques climatiques

Des indicateurs supplémentaires ont été définis, ils permettent de suivre les objectifs poursuivis sur la Gouvernance :

- Part des d'actifs dont les contrats avec les prestataires essentiels incluent des clauses ESG
- Le nombre d'associés ayant voté lors de l'assemblée générale

- ***Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-t-ils à ces objectifs ?***

.Le fonds entend poursuivre un objectif de performance énergétique de ses actifs. L'atteinte de cet objectif se mesure à travers la performance énergétique de chaque actif - cette performance peut-être obtenue de différentes manières :

- Atteinte du top 15% des actifs les plus performants en matière de consommations énergétiques en énergie primaire
- Actif ayant un DPE A (étiquette énergétique)
- Actif ayant bénéficié d'une conception demandant une énergie primaire inférieure d'au moins 10% au seuil NZEB, et dans le cas où le bâtiment dépasse 5000m2 il répond aux exigences de perméabilité à l'air et a fait l'objet d'une ACV.

Date de publication : 15/07/2026

La part des actifs répondant à l'une ou l'autre des dispositions citées doit représenter un minimum de 10% du patrimoine sous gestion du fonds.

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer l'atteinte de cet objectif d'investissement durable sont les suivants :

- Part des actifs faisant partie du top 15% des bâtiments au consommations en énergie primaire les plus basse selon l'index ESG de DEEPKI (en comparant chaque actif au benchmark le plus proche de sa typologie)
- Part des actifs ayant un DPE A (étiquette énergétique)
- Part des actifs ayant bénéficié d'une conception demandant une énergie primaire inférieure d'au moins 10% au seuil NZEB, et dans le cas où le bâtiment est supérieur à 5000m2 ayant fait l'objet d'un test d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique, ainsi que d'une Analyse en Cycle de Vie (ACV).



- ***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

La SCPI Atlantique Mur Régions évalue annuellement son parc immobilier par le biais d'une grille ESG qui comporte 36 critères portant sur le domaine environnemental, social et les enjeux de gouvernance. Elle a ainsi une bonne vision de l'ensembles des impacts de sa politique de gestion et peut notamment évaluer les préjudices causés et y adosser des plans d'actions.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

- *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération*

  La SCPI Atlantique Mur Régions vérifie qu'elle ne cause pas de préjudice important à un objectifs d'investissement durable sur le domaine environnemental ou social en prenant en compte les indicateurs PAI tels que définis par le règlement SFDR
  Les indicateurs PAI suivis sont les suivants :

  Au titre des indicateurs obligatoires :
  - Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers
  - Exposition à des actifs immobiliers à faible consommation d'énergie

  Au titre d'indicateurs supplémentaires :
  - Intensité de la consommation d'énergie
  - Intensité des émissions carbone
  - Artificialisation des terres
  - Traitement des déchets

L'indicateur sur les consommations de ressources n'est pas suivi étant donné que l'enjeu de la consommation des ressources n'est pas matériel pour l'activité de la SCPI Atlantique Mur Régions.

- *Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :*

  Les investissements durables réalisés portant exclusivement sur des biens immobiliers, la SCPI Atlantique Mur Régions répond à cette question au travers de sa politique d'engagement des parties prenantes : les contrats avec ses prestataires essentiels comportent des clauses encadrant ces obligations

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

☒Oui
☐ Non

Les principales incidences négatives (ensemble les "**PAI**" ou le "**PAI**") sont prises en compte par la SCPI tout au long du cycle de vie des investissements.

Les principales incidences négatives en matière de durabilité sont identifiées et calculées en amont du processus d'investissement lors de la phase de due-diligence. Elles sont alors prises en considération dans le processus de décision d'investissement et peuvent dans ce cadre entrainer des modifications des projets immobiliers dans le but d'en diminuer les préjudices.

Les principales incidences négatives sont également suivies par les indicateurs « PAI » et mises à jour annuellement dans le cadre du processus de gestion. Elles font l'objet de plan d'actions d'amélioration visant à en diminuer l'impact négatif.

La SCPI AMR prend en compte les principales incidences négatives obligatoires définies dans le règlement européen (UE) 2019/2088 ainsi que deux incidences négatives optionnelles de la liste définie dans les normes techniques réglementaires (RTS) actuelles, à savoir :

Indicateurs PAI	Mesure
Indicateurs obligatoires	
17. Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
18. Exposition à des actifs immobiliers à faible consommation d'énergie	Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (à partir de DPE C pour actifs construits avant le 31/12/2020, sinon seuils NZEB-10%)
Indicateurs supplémentaires	
19. Intensité de la consommation d'énergie	Consommation énergétique en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré
18. Intensité des émissions carbone	Emissions carbone en TCO2eq des biens immobiliers détenus par mètre carré (scope 1 et 2 hors fluide frigorigènes)
22. Artificialisation des terres	Part de la surface non végétalisée (surfaces non végétalisées au sol, ainsi que sur les toits, terrasses et murs) par rapport à la surface totale des parcelles de tous les actifs.
20.Traitement des déchets	Part des biens immobiliers non équipés d 'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets

Etant donné que la SCPI Atlantique Mur Régions n'a pas pour objet principal la construction neuve ou la rénovation lourde, l'enjeu de la consommation des ressources n'est pas matériel pour son activité. Ainsi, le fonds ne suit pas l'indicateur sur les consommations de ressources tel que donné par l'annexe I du règlement SFDR.

La SCPI reporte, chaque année, son exposition aux principales incidences négatives sélectionnées.

Des données estimatives pourront être utilisées en cas d'indisponibilité des données réelles.

Des informations sur la prise en compte des principales incidences négatives seront disponibles dans le rapport annuel de la SCPI.

Date de publication : 15/07/2026

Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Les investissements de la SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS porteront sur de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités), locaux industriels, entrepôts, logistique. Les actifs ciblés seront situés en France, à l'exception de la Région Ile de France, et dans les pays de l'Union européenne.

Les acquisitions pourront porter sur des immeubles livrés ou en l'état futur d'achèvement, ainsi que sur des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte.

La SCPI Atlantique Mur Régions en tant qu'acteur de proximité engagé pour un immobilier durable a été labellisée Investissement Socialement Responsable (ISR) le 14 décembre 2022, et son label a été renouvelé en décembre 2025. Elle s'engage ainsi à investir pour améliorer l'empreinte environnementale de ses actifs tout en développant l'écomobilité, les services disponibles pour les occupants, et en prenant en compte les risques climatiques. La SCPI s'engage également à mesurer, suivre et améliorer la performance environnementale et sociale des actifs du fonds en s'appuyant sur une gouvernance renforcée.

- ***Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?***

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et sociales de la SCPI sont les suivants :

Lors de la sélection des actifs en phase d'investissement, chacun des actifs est évalué selon le référentiel défini par la Société de Gestion pour l'investissement. Cette évaluation donne lieu à un plan d'action dont le budget est pris en compte pour la décision d'investissement.

100% des investissements sont évalués selon ce référentiel lors des due-diligences.

L'évaluation porte notamment sur les éléments suivants :

- Quelle est la performance énergétique (ex : kWhep/m² ou kWhEF.pci/m²) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives de l'actif?
- Comment se situe t'il au regard des obligations du Dispositif Eco Energie Tertiaire ?
- Quelles sont les émissions de GES en valeur relative (ex : kgCO2eq/m²) de l'actif ?
- Comment se situe t'il au regard de la trajectoire de décarbonation issue des accords de Paris ?
- Comment l'actif intègre t'il la protection de la biodiversité ?
- Existe-t-il des dispositifs favorisant l'écomobilité ?
- Combien de services sont présents au sein de l'actif ?
- L'actif est-il adapté aux risques climatiques ?

Concernant la part d'investissement durable que le produit financier entend atteindre, la société de gestion veille à maintenir un minimum de 10% d'actifs ayant une performance énergétique telle que définie dans cette annexe en réalisant les actions suivantes :

- dans la mesure du possible sélectionner les actifs les plus performants à l'acquisition,
- engager des travaux de rénovation énergétique si besoin en exploitation.
- pour les actifs acquis en VEFA, la société de gestion veille à ce qu'ils respectent les meilleures normes en matière de performance énergétique en construction.

- ***Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissements avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

Pour l'immobilier, la structure du taux minimum ou les caractéristiques d'exclusion ne sont pas applicables, car le concept d'univers d'investissement n'est pas pertinent. Par conséquent, cette question ne s'applique pas à l'immobilier.

- ***Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?***

Étant donné que la SPCI investira dans des actifs immobiliers, l'évaluation des pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements n'est pas pertinente.



Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

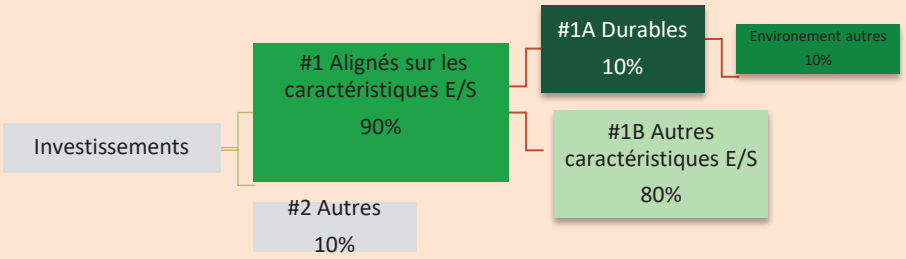
La SCPI AMR doit investir au moins 90 % de son actif brut dans des actifs qui intègrent des caractéristiques E/S (#1 Alignés sur les caractéristiques E/S), telles que décrites dans la réponse à la question *« Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ? ».*

Un minimum de 10% des investissements répondra par un objectif d'investissement durable tel que défini dans ce document.

La SCPI est autorisée à investir le reste de son actif dans des actifs immobiliers non notés sur le plan extra-financier, des liquidités et des instruments dérivés (#2 Autres).

L'**allocation des actifs** décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la proportion des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :
- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Date de publication : 15/07/2026

- ***Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

L'utilisation d'instruments dérivés est autorisée pour la SCPI à des fins de couverture uniquement. L'utilisation de ces instruments de couverture n'est pas directement ou indirectement liée à la réalisation des caractéristiques environnementales ou sociales de la SCPI.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sureté nucléaire et de gestion des déchets.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances réalisables.

Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE?

La proportion d'investissement durable ayant un objectif environnemental aligné sur la taxinomie de l'UE est de 0%. Néanmoins, la SCPI Atlantique Mur Régions souhaite suivre l'alignement de ses actifs à la taxinomie européenne. Son évaluation est en cours et sera reportée.[1].

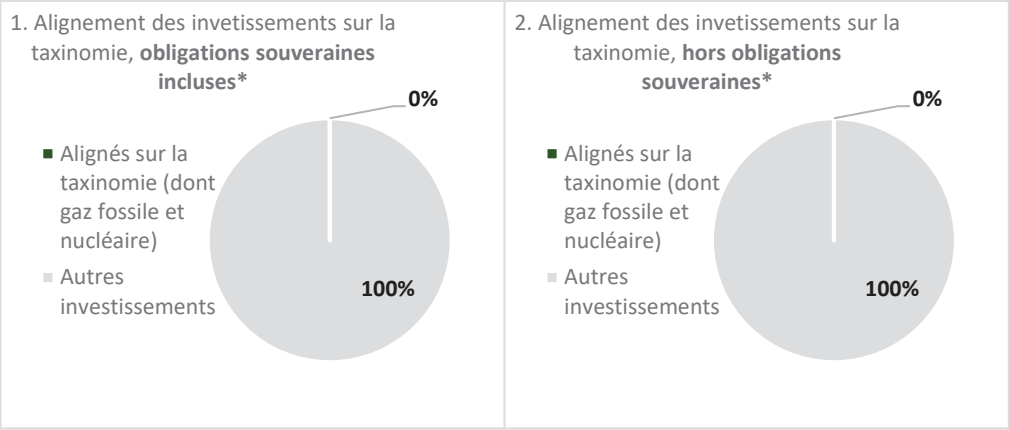
Les graphiques ci-dessous indiquent en vert le pourcentage minimum d'investissements qui sont alignés sur la taxinomie de l'UE. Les graphiques montrent l'alignement sur la Taxinomie par rapport à tous les investissements du Fonds.

- ***Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE ?***

☐ Oui

☒ Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.*



Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

- ***Quelle est la proportion minimale d'investissements dans les activités transitoires et habilitantes***

Compte tenu de la politique d'investissement immobilier de la SCPI, cette question n'est pas applicable.

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Date de publication : 15/07/2026

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental **qui ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie européenne est de 100% .

Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI n'investit pas dans des investissements socialement durables.

Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Les investissements inclus dans le poste "#2 Autres" sont principalement composés de liquidités et d'équivalents et de créances nettes qui font partie des activités/opérations normales du Fonds.

Il n'existe pas de garanties environnementales et sociales spécifiques pour ces actifs.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

Aucun indice spécifique n'a été conçu comme référence pour déterminer si la SCPI est alignée sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'elle promeut.
Les questions ci-dessous ne sont donc pas applicables.

- ***Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Non applicable.

- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?***

Non applicable.

- ***En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?***

Non applicable.

- ***Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné***

Non applicable.

Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?
Des informations plus spécifiques aux produits sont disponibles sur le site web https://www.banquepopulaire.fr/bpgo/epargner/scpi-atlantique-mur-regions

Date de publication : 15/07/2026