Note d’information

Société civile de placement immobilier à capital variable

Gautier Delabrousse-Mayoux

Certifié par youtrust

IROKO • zen

Mis à jour 01/09/2026

SOMMAIRE

IROKO • zen

1. Avertissement | 05

2. Introduction | 07

2.1 Renseignement sur les fondateurs

2.2 Politique d'investissement de la SCPI

2.3 Politique de gestion

2.4 Stratégie liée à l'amélioration de la performance environnementale et sociétale des actifs immobiliers

2.5 Politique d'endettement

2.6 Modification de la politique d'investissement

2.7 Aspects juridiques

2.8 Capital social

2.8.1 Capital social minimum

2.8.2 Capital social maximum

2.8.3 Variabilité du capital social

2.9 Responsabilité des associés

2.10 Procédure d'évaluation

3. Conditions générales de souscription de parts | 16

3.1 Composition du dossier de souscription

3.2 Modalités de versement de la souscription

3.3 Parts sociales

3.4 Modalités de calcul du prix des parts

3.5 Détails des conditions de souscription ouvertes au public

3.6 Décimalisation des parts

3.7 Jouissance des parts

3.8 Agréments des souscripteurs

3.8.1 Cas général

3.8.2 Cas particuliers des US Person

3.8.3 Obligations légales

4. Conditions générales de vente de parts | 20

4.1 Retrait des associés

4.1.1 Principe du retrait compense

4.1.2 Faculté de constitution d'un fonds de remboursement

4.1.3 Modalité de retrait

4.1.4 Effet du retrait

4.1.5 Prix de retrait

4.2 Gestion des transactions et cessions

4.2.1 Agrément des transmissions de parts sociales

4.2.2 Inscription des transferts de parts sociales

4.2.3 Effet des mutations

4.2.4 Organisation du marché secondaire

5. Politique de frais | 31

5.1 Commission de souscription de parts

5.2 Commission de retrait de parts et mutation de parts

5.3 Commission de gestion

5.4 Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

5.5 Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

5.6 Commission de brokerage/agent immobilier

6. Fonctionnement de la SCPI | 35

6.1 Régime des assemblées générales

6.1.1 Convocation

6.1.2 Tenue des assemblées - vote par correspondance et par voie électronique

6.1.3 Télécommunication électronique

6.1.4 Assemblée générale ordinaire

6.1.5 Assemblée générale extraordinaire

6.1.6 Information des associés

6.2 Conseil de surveillance

6.2.1 Désignation des membres du conseil de surveillance

6.2.2 Pouvoirs du conseil de surveillance

6.2.3 Organisations - Réunions - Délibérations - Responsabilités et Indemnités

6.3 Répartition des bénéfices

6.4 Provision pour gros travaux

6.5 Conventions particulières

6.6 Démarchages et publicités

6.7 Régime fiscal

6.7.1 Associés personnes physiques résidents fiscaux en France

6.7.2 Associés personnes morales résidents fiscaux en France

6.8 Modalités d'information

7. Administration, contrôle et information de la SCPI | 47

7.1 La Société

7.2 Administration

7.3 Commissaire aux comptes

7.4 Experts externes en évaluation

7.5 Dépositaire

7.6 Informations

1. Avertissement

Tout investissement dans des parts de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) expose l'investisseur à des risques dont la prise en compte est nécessaire :

- **Risque de perte en capital** : Le capital investi initialement dans la SCPI n'est pas garanti.
- Risque immobilier : La SCPI a vocation à investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers de tout type (bureaux, commerces, logistiques/activités, résidences, logements, etc.). La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution des marchés de l'immobilier et de l'évolution du marché locatif des immeubles qui peuvent être cycliques et connaître des périodes de croissance et de décroissance.
- **Risque de liquidité** : Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts et décrites ci-après. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie ;
- **Risque de change et de taux** : la fluctuation des taux de change et des taux d'intérêts peut avoir un impact sur le rendement et la valeur de la SCPI.
- **Risque lié à la gestion discrétionnaire** : du fait de la sélection par les gérants d'investissements potentiellement moins performants.
- **Risque de durabilité** : Le changement climatique tel qu'étudié par le GIEC, induit des phénomènes tels que vagues de chaleur, gonflement d'argile, inondations, sécheresse et submersions marines qui pourront avoir une incidence sur la structure et l'usage des bâtiments, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur de l'actif. Iroko Zen s'est engagé dans une démarche de diagnostic de ses actifs, afin de pouvoir prendre en compte l'impact lié à la durabilité de ceux-ci. (via l'outil Bat-Adapt en France ou équivalent à l'étranger ex : R4RE).

L'investissement dans une SCPI est un investissement immobilier et un placement de long terme. La Société de Gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins dix (10) ans.

Les objectifs de Taux de Rendement Interne (TRI) et de Performance Globale Annuelle (PGA) sont de 6% sur 10 ans, incluant un objectif de taux de distribution (TD) de la SCPI de 5,5%. Ces objectifs ne sont pas garantis et ne préjugent pas des performances futures de la SCPI.

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier.

La rentabilité d'un investissement dans la SCPI dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part :

- Le versement des dividendes, décidés en Assemblée Générale, n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse du fait de la variation des marchés immobiliers et des conditions de location des immeubles (notamment du niveau des loyers, du recouvrement de ces loyers et du taux de vacance)
- Le rendement de la SCPI peut également être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle investira et des conventions fiscales conclues entre la France et ces pays

- Les revenus perçus par les associés pourront prendre la forme de revenus fonciers, de revenus financiers, de revenus industriels et commerciaux (non professionnels) mais aussi potentiellement de revenus de source étrangère (revenus fonciers). Il est rappelé que la fiscalité applicable aux associés est susceptible d'évoluer au cours de la vie de la SCPI et qu'elle peut avoir une incidence sur le rendement perçu par ceux-ci. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des associés est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle. Il est donc recommandé aux associés de la SCPI d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel
- Le montant du capital, que vous percevrez lors de la vente de vos parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, n'est pas garanti et dépendra de l'évolution des marchés de l'immobilier sur la durée du placement

En cas de recours du souscripteur à l'emprunt pour financer la souscription de parts de la SCPI

Le produit de la cession des parts du souscripteur pourrait être insuffisant pour rembourser son endettement.

- Le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement
- En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital
- En cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

En cas de recours de la SCPI à l'emprunt pour financer ses investissements.

Le recours à l'endettement a pour effet d'augmenter la performance potentielle de la SCPI mais également les risques de perte en capital. La SCPI Iroko Zen est une SCPI à capital variable pouvant statutairement recourir à l'endettement pour financer ses investissements à hauteur de 50% maximum de la valeur globale des actifs étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

Conformément aux dispositions de l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (« AMF »), le montant de l'endettement devra en toute circonstance être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI 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.

2. Introduction

2.1 Renseignements sur les fondateurs

La société Iroko Zen est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), constituée le 05/10/2020 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (la « SCPI ») à l'initiative des Fondateurs ci-dessous indiqués, dans le but d'offrir notamment à une clientèle non professionnelle un accès facilité à une épargne immobilière.

La société de gestion statutaire de la SCPI est Iroko, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») sous le numéro GP-20000014 en date du 08/06/2020 au capital de 694 224,60 euros (la « Société de Gestion »).

Le capital social nominal initial de la SCPI est de 770.000 € (Sept Cent Soixante-Dix mille Euros), divisé en 4.400 (Quatre Mille Quatre Cent) parts d'une valeur nominale de 175 € (Cent Soixante Quinze Euros), auquel s'ajoute la prime d'émission de 25 € (Vingt-Cinq Euros) par part, réparti entre les associés fondateurs (« Fondateurs ») de la façon suivante :

Nom et prénom des associés fondateurs	Nombre de parts souscrites	Montant total du capital souscrit	Montant total de la souscription prime incluse
Braxton Value Création 1	4000	700 000 €	800 000 €
Quentin ROMET	100	17 500 €	20 000 €
Mathilde LOBRY	25	4 375 €	5 000 €
EGMW	25	4 375 €	5 000 €
BUSINESS & ASSOCIÉS	25	4 375 €	5 000 €
Ralph PANY	25	4 375 €	5 000 €
Julien WORMSER	25	4 375 €	5 000 €
Cédric BLANCHET	25	4 375 €	5 000 €
UL ADVICE	25	4 375 €	5 000 €
TB PAT, SARL Unipersonnelle	100	17 500 €	20 000 €
WAD GROUP	25	4 375 €	5 000 €
TOTAL	**4 400**	**770 000 €**	**880 000 €**

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la date de délivrance du visa SCPI de l'Autorité des marchés financiers.

2.2 Politique d'investissement de la SCPI

La SCPI Iroko Zen, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, est une SCPI de type « classique », conformément à ses Statuts et dans le respect des dispositions réglementaires, qui a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié en termes de typologie d'actifs et de locataires, de localisation géographique, permettant d'optimiser le potentiel de rendement du portefeuille immobilier sur la durée de placement recommandée.

La stratégie d'investissement de la SCPI vise notamment :

- A construire un portefeuille multi-actifs de manière opportuniste :
  - Suivant les cycles des différents marchés immobiliers, en France (notamment à Paris, en Ile-de-France et en régions), dans des pays de la zone Euro (notamment en Europe de l'Ouest : Allemagne, Espagne, Irlande, Benelux, Portugal et Italie), au Royaume-Uni, en Suisse et en Pologne. Les immeubles ciblés étant localisés dans des zones économiques considérées pour leurs qualités par la Société de Gestion.
  - Directement, ou indirectement via des sociétés civiles ou des sociétés par actions simplifiées, principalement dans des actifs immobiliers à usage tertiaires (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités, d'entrepôts ou de logistique), des résidences (de services, étudiantes, de santé ou de loisirs), des hôtels, des logements, parkings.
  - Et de manière accessoire, conformément aux articles L. 214-114 et L. 214-115 du Code monétaire et financier, la SCPI pourra directement, ou indirectement, détenir :
    - des terrains à développer (par exemple centrale photovoltaïque ou éolienne) dans un objectif de compensation des émissions de gaz à effet de serre ;
    - des meubles meublants, biens d'équipements ou biens meubles affectés aux immeubles détenus ;
    - des procédés de production d'énergies renouvelables (notamment panneaux photovoltaïques), en vue de les exploiter et d'en revendre la production à des tiers ou de les louer.
- Dans un premier temps, à rechercher des actifs de niche ou de taille réduite générant des rendements potentiellement plus élevés que la moyenne selon l'analyse de la Société de Gestion, bénéficiant d'une situation locative sécurisée à travers une analyse combinée de la profondeur du marché locatif, du dynamisme de la zone, de la qualité locative, de la durée des baux et de la réversibilité des actifs.
- A participer aux défis environnementaux à travers l'acquisition d'actifs immobiliers répondant - ou pouvant répondre - à des critères de baisse de consommation énergétique et de gaz à effet de serre et d'amélioration du bien-être des utilisateurs.
- La SCPI pourra acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles déjà détenus où procéder à des rénovations / améliorations / mises aux normes environnementales de ces immeubles.

L'objectif de Taux de Rendement Interne (TRI) et de Performance Globale Annuelle (PGA) sont de 6% sur 10 ans, incluant un objectif de taux de distribution (TD) de la SCPI de 5,5%. Ces objectifs ne sont pas garantis et ne préjugent pas des performances futures de la SCPI.

Tout en respectant sa politique d'investissement, l'allocation de la SCPI sera ainsi susceptible d'évoluer en fonction des opportunités d'investissement, des évolutions des marchés et des cycles économiques des pays dans lesquels la SCPI envisage d'investir.

2.3 Politique de gestion

La SCPI procèdera à des acquisitions directes ou indirectes et notamment via des SCI, d'actifs immobiliers pouvant générer des revenus immédiats ou potentiels et compatibles avec l'objectif de gestion.

En fonction de l'environnement du marché de l'immobilier concerné, la SCPI pourra aussi procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement, en promotion, ou vente à terme ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à court ou moyen terme.

Pour les besoins de cette politique de gestion et dans la limite des règles fixées par le Code Monétaire et Financier et du RG AMF, la SCPI peut :

- Procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, 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.
- Conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location.
- Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos ; étant précisé qu'il convient d'inclure dans le montant de ces travaux, les travaux d'amélioration qui auraient été réalisés à l'occasion de ces travaux d'agrandissement pour un même immeuble. Le respect de cette limite ne sera pas exigé lorsque la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble est rendue nécessaire par un cas de force majeur ou lorsque les travaux sont exigés par la réglementation en vigueur conformément au 2° de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier. Par ailleurs, si les travaux susmentionnés sont réalisés sur plusieurs exercices successifs, la limite des 15% non utilisée sur un exercice donné sera reportée et cumulée avec celles du seul exercice suivant.
- A titre accessoire, conformément aux articles L 214-114 et L. 214-115 du Code monétaire et financier, la SCPI pourra, directement ou par l'intermédiaire de filiales éventuelles :
    - Acquérir, en vue de leur location, des meubles meublants ainsi que des biens d'équipements, en ce compris tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires à leur fonctionnement, usage ou exploitation ;
    - procéder à l'acquisition, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite. S'agissant desdits procédés d'énergie renouvelable, il sera notamment envisagé (i) de vendre à des tiers l'électricité produite par des panneaux photovoltaïques installés sur les immeubles détenus par la SCPI ou toute filiale concernée et (ii) de mettre en location lesdits panneaux au moyen de baux conclus entre la SCPI, ou toute filiale concernée, et des tiers.
- Céder des éléments de son patrimoine immobilier, détenus directement ou indirectement, afin notamment de générer des plus-values, de réduire ou de solder des emprunts, ou de réaliser de nouveaux investissements, 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, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur, selon des conditions des marchés raisonnablement favorables.
- Détenir des dépôts et des liquidités.
- Consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place d'emprunts) ;
- Conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq (5%) pour cent du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.
- Détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux.
- Réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

En outre, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale en date du 4 mai 2023 à effectuer des placements de trésorerie sur des supports au capital garanti, avec des maturités inférieures ou égales à douze (12) mois et auprès d'établissements bancaires solides et ce, conformément et dans les limites légales et réglementaires applicables à la Société.

Les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, tout comme les actions de sociétés par actions simplifiées mentionnées au 2° bis dudit article et répondant aux conditions de ce même article, pourront représenter jusqu'à 100% de l'actif de la SCPI.

La SCPI peut également détenir dans la limite de 10% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- Des parts des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État membre de l'Union Européenne, dont la France ou d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et, (iii) ne répondant pas aux conditions définies au 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier
- Des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

2.4 Stratégie liée à l'amélioration de la performance environnementale et sociétale des actifs immobiliers

La SCPI Iroko Zen met en place tout au long du cycle de vie des actifs immobiliers une politique proactive et ambitieuse, axée sur l'amélioration continue de leur performance environnementale, sociale et de gouvernance (ESG).

La SCPI Iroko Zen détient le label ISR (Investissement Socialement Responsable) depuis avril 2021 et intègre dans sa politique d'investissement et de gestion des actifs immobiliers composant son portefeuille des critères ESG. La SCPI est donc un fonds classé Article 8 au sens de SFDR.

Le label ISR pour l'immobilier est un label créé par décret en 2020 qui a pour objectif de rendre plus visible les produits d'Investissement Socialement Responsables (ISR) pour les épargnants en France et en Europe.

Concrètement, le label ISR permet la mise en lumière des fonds respectant les critères stricts de l'investissement socialement responsable et utilisant une méthodologie rigoureuse basée sur des critères ESG.

Il est décerné par des organismes indépendants et accrédités par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation).

Investir dans Iroko Zen, c'est être convaincu qu'engagement et performance se conjuguent au présent. Parce que nous sommes persuadés que la prise en compte de facteurs sociaux et environnementaux, d'éthique et de gouvernance assurera une meilleure performance financière à moyen et long terme.

Les objectifs généraux de notre démarche ISR dans notre politique d'investissement visent à constituer un portefeuille cherchant à améliorer son impact sur les trois dimensions de l'ESG :

- **Environnement** : diminuer au maximum l'impact environnemental des bâtiments sur le plan technique,
- **Social** : favoriser les déplacements vertueux et les bâtiments privilégiant le confort des occupants,
- **Gouvernance** : s'engager à sensibiliser au maximum les parties prenantes et privilégier des locataires dont l'activité est contributrice au développement sociétal.

Objectifs environnementaux

Iroko Zen s'efforcera d'investir dans des immeubles répondant à des labels ou certifications environnementales si elles existent déjà. Dans tous les cas, la SCPI s'attachera à améliorer les performances environnementales de ses actifs, en portant une attention particulière aux critères suivants :

- Energie
- Emission de gaz à effet de serre (GES),
- Gestion de l'eau,
- Gestion des déchets,
- Actions favorisant la biodiversité,

Objectifs sociaux

Iroko Zen privilégiera les sites facilement accessibles en transports en commun et développera les installations de déplacements doux. En outre, elle investira dans des bâtiments offrant le meilleur niveau de confort possible pour ses occupants. Ainsi, Iroko Zen s'engage en outre à mettre en œuvre, dans la mesure du possible, des actions visant à améliorer la mobilité et le cadre de vie de ses occupants, en portant une attention particulière aux critères suivants

- L'installation de bornes électriques pour vélos et automobiles,
- L'installation de parkings à vélo,
- Confort des occupants ex : thermique, espace détente

Objectifs de gouvernance

Inclure les parties prenantes (locataires, investisseurs, fournisseurs, prestataires…) dans la démarche ESG d'Iroko Zen est essentielle pour la réussite de sa mise en place. Ainsi, la SCPI engagera une politique systématique visant :

- 50% des contrats avec des prestataires incluent des clauses ESG (clauses d'insertion, recours à de la main d'œuvre locale, actions de sensibilisation énergie et émissions de CO2…),
- 100% des prestataires ayant des clauses ESG dans leurs contrats, sont interrogés depuis moins de 3 ans sur le respect de la charte ESG de la Société de Gestion,
- Sur la relation avec les locataires :
- Les annexes environnementales et un bail vert seront mis en place pour tous les nouveaux baux signés quelle que soit la surface du bien,
- La pédagogie des bonnes pratiques environnementales sera mise en place avec des actions de sensibilisation et nous nous assurons de leur bonne compréhension avec des enquêtes de satisfaction,

De la phase de pré acquisition à la cession les équipes d'Iroko Zen déploient la stratégie extra financière du fonds sur 90% des actifs cibles ou déjà en portefeuille.

<u>À l'acquisition :</u>

L'analyse ESG construite en interne par l'équipe ESG d'Iroko et appliquée par l'équipe d'investissement commence avec l'application de la politique d'exclusion promue par Iroko sur la cible d'investissement. Si l'actif étudié est concerné par l'une des exclusions sectorielles ou normatives décrite dans la politique d'exclusion alors l'actif ne peut être acquis. Stricte, cette politique s'étend de l'usage du bâtiment à l'activité du locataire.

Une fois ce 1er filtre passé, l'actif en pré acquisition est étudié sous un prisme extra financier. Iroko Zen s'est engagé à ne pas acquérir un bien qui ne respecterait pas des caractéristiques ESG minimales. Celles-ci sont définies en interne dans la méthode d'investissement et de gestion extra financière d'Iroko Zen. Les équipes utilisent dans ce cadre un outil de notation extra financier interne permettant d'attribuer à tout actif en phase de pré acquisition un score (sur 100 points) traduisant ou non de la qualité des caractéristiques extra financières du bien.

L'outil de notation est alimenté par l'équipe investissement et revu l'équipe ESG en support.

Le score calculé permet de distinguer 3 types de caractéristiques extra financières :

- « Bonnes » (note seuil) alors l'actif est dit « Best in class »
- « Suffisantes » alors l'actif est dit « Best in progress »
- « Insuffisantes » (note excluante) alors l'actif ne peut être acquis

Si l'actif est acquis, la bonne tenue ou l'amélioration de ses caractéristiques extra financières passe sous la responsabilité de l'équipe de gestion.

Celle-ci a notamment trois ans à compter de la date d'acquisition pour faire passer un actif best in progress en best in class et doit maintenir tout au long de leur détention les actifs best in class.

Pour améliorer significativement les performances extra financière d'un bien en portefeuille la SPCI peut de manière non exhaustive :

- Effectuer des travaux permettant d'améliorer les consommations énergétiques, le mix énergétique du bien (installation de panneaux photovoltaïques pour distribution sur le réseau ou l'autoconsommation), la consommation d'eau (installation de dispositif d'économie d'eau), les dispositifs de mobilité durable présents sur le site (bornes électriques, parking vélos)…
- Déployer des dispositifs de protection de la biodiversité : lot de poubelles, implantation de ruche ou cabane à oiseaux, végétalisation de la parcelle…
- Effectuer des actions de sensibilisation aux locataires : pédagogie du tri, utilisation vertueuse du bâtiment, sobriété énergétique…

La SCPI peut percevoir soit une soulte lors de l'installation des panneaux photovoltaïques de la part de la société partenaire, soit une rémunération annuelle, en échange de la mise à disposition des espaces des actifs de la SCPI (toiture, jardin, garages…) pour l'installation d'équipements qui favorisent le développement environnemental du site. Le locataire peut dans ce processus bénéficier lui-même de ses aménagements.

Poche à Impact Social

Au-delà de cette politique d'investissement, la SCPI Iroko Zen investit au minimum 1% de sa capitalisation (constaté au 31/12 de chaque année) dans un ou des fonds durables à impact social, dont le fonds Iroko Impact. Ce ou ces fonds visent à soutenir le développement de projets immobiliers à vocation sociale et à répondre aux besoins des acteurs du secteur associatif.

L'Assemblée Générale Mixte en date du 29 avril 2025 a approuvé le déploiement de cette stratégie ESG, et notamment l'investissement de 1% de la collecte dans un ou des fonds à impact : Iroko Impact fonds géré par Iroko

La diffusion de ces informations se voudra la plus accessible possible :

- Sur notre site internet : iroko.eu
- Sur notre documentation commerciale
- Sur notre rapport annuel de gestion et pendant les assemblées générales
- Sur notre bulletin périodique d'information

Les questions relatives à l'ESG et au label ISR sont directement recueillies sur ESG@iroko.eu et nous nous engageons à y répondre dans les meilleurs délais.

2.5 Politique d'endettement

La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme.

Conformément à l'article 422-203 du Règlement Général de l'AMF, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale en date du 4 mai 2023 à recourir à l'endettement bancaire et non bancaire en vue de financer ses investissements dans la limite de 50% de la valeur globale des actifs, et avec la possibilité de financer par endettement bancaire et non bancaire l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement général de l'AMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

2.6 Modification de la politique d'investissement

La stratégie d'investissement pourra être modifiée, sur décision de la Société de Gestion, et fera l'objet d'un visa préalable de l'AMF, en fonction de l'évolution des dispositions de la réglementation régissant les investissements, la location, l'engagement de travaux ou toutes activités exercées sur le patrimoine de la SCPI. La Société de Gestion portera ces modifications à la connaissance des associés par tous moyens appropriés.

2.7 Aspects juridiques

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naîtrait durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation sera régi par la loi française et soumise à la juridiction des tribunaux français compétents.

2.8 Capital social

2.8.1 Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L.214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760.000) euros.

2.8.2 Capital social maximum

Le capital social nominal d'origine de la SCPI était de sept cent soixante-dix mille euros (770.000 €) et se divise en quatre mille quatre cents (4.400) parts d'une valeur nominale de cent soixante-quinze euros (175€) qui ont été souscrites par les Fondateurs le 9 septembre 2020.

Conformément à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier les parts détenues par les Fondateurs, sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Lors de l'Assemblée Générale constitutive en date du 11 septembre 2020, le capital maximal statutaire, constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à quatre millions cinq-cent-cinquante mille euros (4.550.000€), divisé en vingt-six mille (26.000) parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

A la suite de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 4 décembre 2020, le capital maximal statutaire, constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à vingt millions cinquante euros (20.000.050€), divisé en cent quatorze mille deux cent quatre-vingt-six (114.286) parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

A la suite de l'Assemblée Générale Mixte en date du 1er juillet 2021, le capital maximal statutaire, constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à cent millions soixante-quinze euros (100.000.075€), divisé en cinq cent soixante-et-onze mille quatre cent vingt-neuf (571.429) parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

A la suite de l'Assemblée Générale Mixte en date du 4 mai 2022, le capital social maximal statutaire constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à trois cent millions cinquante euros (300.000.050€), divisé en un million sept cent quatorze mille deux cent quatre-vingt-six (1.714.286) parts de cent soixante-quinze (175€) de valeur nominale chacune.

A la suite de l'Assemblée Générale Mixte en date du 4 mai 2023, le capital maximal statutaire constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à huit cents millions soixante-quinze (800.000.075) euros, divisé en 4.571.429 parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

A la suite de l'Assemblée Générale Mixte en date du 23 avril 2024, le capital maximal statutaire constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à un milliard cinquante (1.000.000.050) euros, divisé en 5 714 286 parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

A la suite de l'Assemblée Générale Mixte en date du 29 avril 2025, le capital maximal statutaire constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à deux milliards cent (2.000.000.100) euros, divisé en 11.428.572 parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

L'offre au public des titres de la Société est destinée à porter le capital social au montant du capital social statutaire maximum de deux milliards cent (2.000.000.100) euros, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois.

2.8.3 Variabilité du capital social

La fraction du capital maximal souscrite par les associés sera arrêtée au 31 décembre de chaque année par la Société de Gestion.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite des retraits.

Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

- 10% du capital social maximum statutaire,
- 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

Cette faculté de retrait est limitée par les dispositions suivantes : le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer de manière automatique du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante sauf création et dotation du fonds de remboursement prévu par l'article 422-231 du Règlement Général de l'AMF.

Toutefois, 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 prévu aux articles L. 214-93 du Code monétaire et financier et 422-218 du Règlement Général de l'AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription demandé aux nouveaux souscripteurs.

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF, conformément aux dispositions de l'article 422-211 du Règlement Général de l'AMF.

Dans ce cadre, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés,

La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

2.9 Responsabilité des associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause par les tiers que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 du Code monétaire et financier, et à celles de l'article 12 des Statuts de la SCPI, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la SCPI et limitée à une (1) fois la fraction dudit capital qu'il possède.

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

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

La Société de Gestion a souscrit pour le compte de la SCPI un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire en application des articles L. 214-89 du Code monétaire et financier.

2.10 Procédure d'évaluation

En vertu de l'article 422-234 du RGAMF, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI (chacune étant définie à l'article L. 214-109, alinéa 5 du CMF) sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion, ou le cas échéant sur une base semestrielle, sur la base de l'évaluation réalisée par l'expert externe en évaluation formalisée au sein d'un rapport annuel produit par ce dernier.

Pour chaque immeuble évalué, l'expert externe en évaluation indique :

- la valeur vénale retenue, exprimée hors droits et taxes ;
- le montant des taxes et droits afférents à une aliénation éventuelle ; et
- le total de la valeur vénale et des droits et taxes.

L'expert externe en évaluation peut également, au sein de son rapport annuel, indiquer toute explication qu'il jugera opportune et utile à la compréhension de son rapport.

Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq (5) ans. La valeur vénale déterminée à la suite de ladite expertise fait l'objet d'une actualisation annuelle].

Les valeurs de la SCPI sont validées par l'Évaluateur AIFM nommé par la Société de Gestion, qui, sur la base des rapports et documents transmis notamment par l'Expert Externe, s'assure la cohérence des valorisations avec les standards réglementaires et les valeurs vénales retenues.

La Société de Gestion intègre le résultat de ces évaluations au rapport de gestion soumis à l'assemblée générale.

3. Conditions générales de souscription de parts

3.1 Composition du dossier de souscription

Le dossier remis préalablement à tout souscripteur comprend :

- La dernière version des statuts mis à jour de la SCPI,
- La note d'information ayant reçu le visa de l'AMF en cours de validité, complétée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- Le bulletin de souscription établi en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur. Toute souscription de parts est constatée par le bulletin de souscription susvisé, daté et signé par le souscripteur ou son mandataire, accompagné du règlement total de la souscription, prime d'émission incluse, et des pièces obligatoires demandées.
- Le document d'information clé,
- Le dernier bulletin périodique d'information en vigueur à la date de la souscription,
- Le rapport annuel du dernier exercice.

Cette communication sera à minima réalisée par voie électronique.

La souscription est ouverte à tout investisseur, hors US Persons.

Tout nouvel associé est tenu de souscrire au moins une (1) part sociale dans les conditions fixées par le bulletin de souscription.

Toute demande de souscriptions de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion, étant précisé que la Société de Gestion se réserve le droit de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

3.2 Modalités de versement de la souscription

Les modalités de versement sont déterminées par la Société de Gestion et indiquées sur le bulletin de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription en numéraire, par chèque, par prélèvement ou par virement sur le compte bancaire de la SCPI.

La souscription de parts de la SCPI peut être financée à l'aide d'un crédit par le souscripteur ; la souscription est alors libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou par virement bancaire sur le compte de la SCPI. Les versements par chèque doivent être libellés à l'ordre de la SCPI Iroko Zen, les versements par virements destinés au compte bancaire de capital dédié de la SCPI.

Toute opération de financement à crédit présente notamment les risques suivants pour le souscripteur (cf. paragraphe « Avertissement ») :

- L'impossibilité de rembourser l'emprunt dans un contexte de baisse du marché immobilier et/ou de baisse de la valeur des parts ;
- Une obligation du souscripteur à payer la différence en cas de baisse du prix lors de la vente de parts au profit de l'organisme prêteur ou lorsque le rendement des parts achetées à crédit est insuffisant pour rembourser le crédit.

3.3 Parts sociales

La valeur nominale des parts de la SCPI est fixée à 175 € (Cent Soixante Quinze Euros). Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission d'un montant de 30€ (Trente euros).

Les parts sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le Registre des associés. Les parts ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résultent des Statuts de la SCPI, des actes modificatifs ultérieurs qui pourront les modifier, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis.

Les parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission, mentionnant le nombre et le numéro des parts souscrites et la date de jouissance.

À la demande écrite d'un associé, un certificat représentatif de ses parts sociales pourra être établi.
Ce certificat n'est pas cessible et doit être restitué à la SCPI préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

3.4 Modalités de calcul du prix des parts

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion arrête et mentionne chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- La valeur comptable
- La 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 externe en évaluation 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
- La valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription)

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, tel que modifié par l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024, ces valeurs pourront également être calculées sur une base semestrielle, au 30 juin de chaque année, sur décision de la Société de Gestion.

Celles-ci reposent sur une évaluation interne, réalisée par la Société de Gestion en préservant le caractère indépendant de la fonction de valorisation, ou externe, sur la base d'une évaluation réalisée par l'Expert Externe en Evaluation, du patrimoine immobilier de la SCPI.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10% doit être justifié et notifié à l'AMF dans les meilleurs délais, un tel écart nécessitant également une actualisation de la présente note d'information soumise à son visa.

3.5 Détails des conditions de souscription ouverte au public

L'offre au public est destinée à porter le capital social statutaire maximum mentionné à l'article 2.8 « Capital social » de la présente note d'information, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois.

Depuis le 1er août 2026 et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription se décompose de la manière suivante :

- Valeur nominale des parts : 175,00 €
- Prime d'émission : 30,00 €

Soit un prix de souscription d'une part de 205,00 €

Evolution du prix de souscription

- Date d'obtention du Visa au 31 juillet 2024 : 200,00 €
- Du 1er août 2024 au 31 juillet 2025 : 202,00 €
- Du 1er août 2025 au 31 juillet 2026 : 204,00 €

La prime d'émission est destinée :

- D'une part, à couvrir :
- Les frais engagés par la SCPI pour la collecte des capitaux et la recherche des actifs immobiliers, les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics ;
- Les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;
- Les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;
- D'autre part, à préserver par son évolution l'égalité des associés, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

La prime d'émission intègre également la commission de souscription. Celle-ci est nulle (0 euro), comme indiqué au Chapitre 5 - Commissions ci-dessous. Le montant de la prime d'émission est fixé et peut être modifié par la Société de Gestion. Il est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin d'information périodique.

Le paiement de la souscription s'effectue au jour de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

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 prévu à l'article 422-220 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Les souscriptions sont reçues sous format électronique et possiblement par papier auprès de la Société de Gestion à son adresse d'exploitation : Iroko, 4A rue de la Pompe - 75116 Paris, et potentiellement par l'intermédiaire d'établissements bancaires et de distributeurs agréés par la Société de Gestion.

3.6 Décimalisation des parts

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

3.7 Jouissance des parts

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Afin de tenir compte des délais d'investissement des capitaux collectés en immobilier, l'entrée en jouissance des parts est fixée ainsi :

SCPI	Délai de jouissance applicable aux parts souscrites avant le 30 novembre 2020	Délai de jouissance applicable aux parts souscrites avant le 31 décembre 2020	Délai de jouissance applicable aux parts souscrites à compter du 1er janvier 2021
Iroko Zen	Les parts souscrites entrent en jouissance le 1er jour du mois qui suit l'enregistrement de la souscription	Les parts souscrites entrent en jouissance le 1er jour du 3eme mois qui suit l'enregistrement de la souscription	Les parts souscrites entrent en jouissance le 1er jour du 3eme mois qui suit l'enregistrement de la souscription

A compter du 1er février 2021, les parts souscrites entrent en jouissance le 1er jour du 4ème mois qui suit l'enregistrement de la souscription.

Il est précisé que l'enregistrement de la souscription correspond à l'édition de l'attestation de propriété et au paiement de l'intégralité du prix de souscription.

En cas de retrait, les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel le retrait a lieu.

En cas de cessions de parts, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu, l'acquéreur commence à en bénéficier à compter de la même date.

3.8 Agréments des souscripteurs

3.8.1 Cas général

Toute souscription de parts sociales de la SCPI doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion. La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte soit d'une notification au souscripteur, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de 15 (quinze) jours ouvrés à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

En cas de refus d'agrément, le remboursement du prix de souscription versé par le souscripteur s'effectuera dans un délai de sept (7) jours ouvrés maximum à compter de la date de la notification de la Société de Gestion notifiant son refus d'agrément.

3.8.2 Cas particuliers des US Person

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amériques (USA) (y compris sur ses territoires et possessions), au bénéfice d'une « U.S Person », telle que définie par la réglementation américaine « Régulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC ») dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, Part 230, paragraphe 230.902.

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « U.S. Persons ». Tout associé de la SCPI doit informer immédiatement par écrit la Société de Gestion de la SCPI s'il devient une « U.S. Person ». La Société de Gestion de la SCPI peut notamment (i) opérer le rachat forcé de parts qui seraient détenues par une « US Person », ou (ii) s'opposer au transfert des parts à une « U.S. Person ».

L'expression « U.S. Person » s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « U.S. Person » ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « U.S. Person »; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une « U.S. Person » principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « Investisseurs Accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501(a) » de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personne physiques, des successions ou des trusts.

3.8.3 Obligations légales

La Société de Gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration fiscale.

Chacun des associés reconnaît et accepte que la Société de Gestion dispose des pouvoirs pour procéder aux déclarations et respecter les dispositions de la Loi et ainsi, au cas où l'associé ne respecterait pas l'un des engagements de la Loi :

- Pourra retenir les impôts qui doivent être retenus en vertu des dispositions législatives et réglementaires applicables et procéder au rachat forcé des parts de l'associé,
- Pourra divulguer des informations concernant les associés de la SCPI à toute personne à qui l'information est nécessaire ou en vue de répondre à toute demande d'une autorité fiscale ou d'une agence gouvernementale

4. Conditions générales de vente de parts

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité dans la limite des clauses de variabilité fixée par les Statuts et la présente note d'information.

Le capital social de la SCPI ne pourra diminuer du fait des retraits, que s'il existe en contrepartie une souscription correspondante, sauf dans l'hypothèse où la SCPI aurait créé et doté un fonds de remboursement. A la date du visa sur la présente note d'information, aucun fonds de remboursement n'a été mis en place par la SCPI.

La SCPI et la Société de Gestion ne garantissent ni le remboursement ni la revente des parts.

4.1 Retrait des associés

4.1.1 Principe du retrait compensé

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait des demandes de souscriptions d'un montant suffisant. Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente.

Par dérogation, la Société de Gestion pourra recourir au mécanisme de liquidité tel qu'indiqué au point « Mécanismes de liquidités » ci-après.

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après.

4.1.2 Faculté de constitution d'un fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire des demandes de retrait non compensées, la Société de Gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'assemblée générale des associés, la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité des parts.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels, dans la limite du montant maximum de dotation du fonds de remboursement fixé par l'assemblée générale ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la SCPI prévue à l'article R. 214-157 3° b) du Code monétaire et financier.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après production d'un rapport de la Société de Gestion et information préalable de l'AMF.

La mise en œuvre du fonds de remboursement n'altèrera aucunement le déclenchement du mécanisme légal de blocage mentionné ci-dessous.

4.1.3 Modalité de retrait

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode «du 1er entré -1er sorti».

Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par mail à l'adresse : contact@iroko.eu ou par tout autre moyen permettant de tracer la bonne réception de l'ordre par la Société de Gestion. Un registre des demandes de retrait est tenu au siège de la société. Dans ce registre sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la Société de Gestion. Les demandes de retrait sont traitées dans l'ordre chronologique des arrivées.

Pour être valablement inscrite sur le registre, les demandes de retrait doivent :

- Être formulées au prix de retrait en vigueur (tel sur le bulletin périodique)
- Doivent notamment comporter l'identité et la signature du donneur d'ordre et le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- Emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande ;
- Ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

Délai de remboursement

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de 2 (deux) mois à compter de la date de compensation des ordres de retrait telle que mentionnée ci-après.

4.1.4 Effet du retrait

La compensation des ordres de retrait avec les demandes de souscription intervient le dernier jour ouvré de chaque mois.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois au cours duquel l'annulation/le retrait a eu lieu sur le registre des associés.

Le nombre de retraits est rendu public périodiquement sur le bulletin d'information périodique.

4.1.5 Prix de retrait

Le prix de retrait est indiqué sur le bulletin de retrait, avant que les associés ne formulent toute demande de retrait.

Si les demandes de retrait sont compensées par des demandes de souscription :

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix de retrait supérieur au prix de souscription majoré d'une commission de retrait (hors taxes). Il est rappelé qu'au cas présent, la commission de souscription de la SCPI est nulle (0%).

Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'AMF.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée, le cas échéant électronique, les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RG AMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Si les demandes de retrait ne sont pas compensées par des demandes de souscription : Suspension de la variabilité du capital - blocage des retraits

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, par courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes sur le registre,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la Société.

En outre, s'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10% des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et pourrait convoquer une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La Société de Gestion pourrait proposer à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment proposer de suspendre les retraits et décider de la mise en place d'un marché secondaire.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin d'information.

Mécanisme de liquidité

Par dérogation au point 4.1.1 (Principe de retrait compensé) et éventuellement au point 4.1.2 (Faculté de constitution d'un fonds de remboursement), les demandes de retrait effectuées par des associés de la Société pourront être compensées avec des souscriptions réalisées par d'autres associés au cours des mois passés dans la Société selon les modalités ci-dessous.

- les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné pourront être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions ;
- les sommes issues des souscriptions non encore investies pouvant être utilisées dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité en vue de compenser des demandes de retrait ne pourront excéder 2% par mois de la valeur de reconstitution de Société sur une période maximale de 12 mois : en conséquence, les souscriptions non encore investies de plus de 12 mois ne pourront pas être compensées ;
- les sommes issues des souscriptions, qui n'auront pas encore été investies dans des actifs immobiliers et qui pourront être utilisées dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité, seront placées dans l'attente de leur utilisation dans des actifs liquides ;
- les sommes collectées sur les 12 mois précédent la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité pourront être utilisées par cette dernière à compter de l'adoption du Mécanisme de Liquidité par les associés ; et
- les sommes issues des souscriptions dans l'attente de leur utilisation dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité feront l'objet d'un suivi extracomptable et d'une inscription sur un compte ségrégué.
- La Société de Gestion mettant en œuvre le Mécanisme du Liquidité devront disposer d'un suivi comptable et extracomptable des flux de souscription.

L'opportunité de recourir ou non au Mécanisme de Liquidité relèvera de la compétence de la Société de Gestion, laquelle devra agir de façon indépendante et prendre en compte les intérêts des « associés restants » dans la mise en œuvre du Mécanisme du Liquidité.

La Société de Gestion devra limiter l'utilisation du Mécanisme de Liquidité non seulement aux sommes non encore investis issues des souscriptions mais également ne pas utiliser la liquidité nécessaire à la gestion courante de la Société (remboursement des emprunts, distribution du niveau de dividende souhaité initialement…).

Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion aura la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier électronique le cas échéant), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier électronique le cas échéant).

- Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :
- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription conforme à la réglementation,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

Les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

4.2 Gestion des transactions et cessions

Les associés qui désirent céder leurs parts ont la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers aux conditions qui sont librement débattues entre les intéressés. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

Pour rappel, la SCPI et la Société de Gestion ne garantissent pas la revente des parts de la SCPI.

4.2.1 Agrément des transmissions de parts sociales

Deux cas peuvent se présenter :

Le cessionnaire est déjà associé

La cession est libre, sous réserve de la notifier à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception afin que cette dernière mette à jour le registre des associés de la SCPI.

Le cessionnaire n'est pas déjà associé

Conformément aux Statuts de la SCPI, la cession de parts à un tiers non associé, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la SCPI exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant.

Clause d'agrément

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé cédant par écrit. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute pour la Société de Gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, et si celui-ci respecte les conditions de la présente note d'information, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI, en vue d'une réduction du capital.

À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Les cessions ne peuvent être réalisées sur des parts nanties qu'après réception par la Société de Gestion, de la mainlevée du nantissement.

Il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle c'est-à-dire lorsque la souscription ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cas de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou dans le cadre d'une cession à une US Person telle que définie dans la présente note ou dans le cadre de la réglementation FATCA.

La décision de la SCPI ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

4.2.2 Inscription des transferts de parts sociales

Registre des transferts

Toute transaction relative à une cession, un transfert ou une mutation de parts sociales de la SCPI donne lieu à une inscription sur le Registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la SCPI et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne exécution de ces transactions.

Pour toute transcription de mutations ou de cessions sur le registre des associés, les certificats représentatifs des parts délivrés doivent être restitués à la Société de Gestion. Les parties concernées devront faire leur affaire du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus ; en particulier un droit d'enregistrement, au taux actuel de cinq pour cent (5%) du montant de la transaction (article 726 du Code général des impôts), est exigible sur le prix de cession et applicable à la charge du cessionnaire. Sa justification de paiement au Trésor Public devra être remise à la Société de Gestion.

Pièces à envoyer

Pour que la transcription des transactions de « gré à gré » puisse être effectuée sur le registre des associés, la SCPI doit être en possession :

- De l'acte de cession dûment enregistré par l'administration fiscale, rempli et signé par le cédant et le cessionnaire ;
- Du (des) certificat(s) nominatifs détenus par le vendeur, le cas échéant ;
- D'une pièce d'identité valide ;
- D'un RIB.

Dans le cadre de la réglementation de lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient à la Société de Gestion, lorsqu'elle commercialise directement les parts le cas échéant, ou aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI, de recueillir l'ensemble des documents relatifs à la connaissance du client associé et de les tenir à la disposition de la Société de Gestion à première demande le cas échéant.

Conformément à la réglementation applicable, les distributeurs sont également en charge de s'assurer que l'investissement dans des parts de SCPI est en adéquation avec les capacités financières et le profil de risque du client. La Société de Gestion se chargera de cette prestation en cas de commercialisation le cas échéant des parts directement auprès des souscripteurs.

Pour que les mutations, autres que les cessions, puissent être effectuées, la SCPI doit être en possession d'un acte authentique ou d'un jugement.

4.2.3 Effet des mutations

Les transactions de gré à gré, toute mutations dans le cadre de succession, divorce, etc. donnera lieu au paiement des frais de dossier indiqués au Paragraphe 5 de la présente note d'information.

Les associés qui cèdent ainsi leurs parts cessent de participer aux distributions des acomptes périodiques à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu (inscrite sur le registre des transferts).

La jouissance des parts est transférée aux acquéreurs à compter du premier jour du mois au cours duquel la mutation a lieu (inscrite sur le registre des transferts).

Le complément sur dividende, éventuellement décidé par la Société de Gestion ou par l'assemblée générale, revient intégralement au propriétaire des parts à la date de clôture de l'exercice.

Le versement des fonds à l'associé cédant intervient :

- Pour toute cession de gré à gré, directement entre les parties selon les modalités négociées entre eux,
- Pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai administratif maximum de dix (10) jours ouvrés après la fin du mois au cours duquel l'exécution de l'ordre a lieu, hors évènement exceptionnel.

4.2.4 Organisation du marché secondaire

En cas de « blocage des retraits », comme évoqué ci-dessus, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le Règlement Général de l'AMF. La Société de Gestion assurera l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts.

En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

La SCPI et la Société de Gestion ne garantissent pas la revente des parts.

Tout associé peut adresser à la Société de Gestion, suivant les formulaires de mandats mis à disposition des intéressés sur simple demande auprès de la Société de Gestion, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts, et toute personne peut, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

Conditions de validité de l'ordre d'achat ou de vente sur le marché secondaire : l'inscription sur le registre des ordres d'achat et de vente

Conformément aux dispositions de l'article L214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la SCPI, dans les conditions fixées par le Règlement général de l'AMF et l'Instruction de l'AMF n°2019-04.

Inscription, modification et annulation des ordres d'achat ou de vente

(a) Conditions d'inscription des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la Société de Gestion sous la forme d'un ordre d'achat ou de vente selon un formulaire type établi par la Société de Gestion. Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de cession à prix minimum.

La Société de Gestion horodate les ordres qui lui sont transmis.

Après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription, et, le cas échéant, avoir obtenu tout élément nécessaire à leur validité, elle les inscrit de manière chronologique dans le registre. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité. A défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant (en plusieurs fois) ;

(b) Durée de validité des ordres

Les ordres de vente ont une durée de validité d'un (1) an, qui peut être prorogée de douze (12) mois maximum sur demande de l'associé. Les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité, qui sera prévue sur le bulletin d'achat.

Conformément à l'article 422-205 du Règlement général de l'AMF, la durée de validité court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre.

Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

(c) Couverture des ordres

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant, frais et droit d'enregistrement compris, auquel l'ordre pourrait être exécuté, le donneur d'ordre devra :

- Soit autoriser le prélèvement de ce montant en remplissant et en signant l'autorisation de prélèvement sur le formulaire ;

- Soit émettre un virement de ce montant auprès du compte bancaire de la SCPI ;
- Soit accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant.

Pour les ordres d'achat d'un montant total, droits d'enregistrement inclus, supérieur ou égal à trente mille (30. 000) euros, la couverture de l'ordre sera vérifiée au préalable par la Société de Gestion.

Les fonds, dès leur réception par la Société de Gestion, sont automatiquement virés sur le compte spécifique non-rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet. Dans le cadre d'une exécution partielle de l'ordre, les fonds sont virés sur le compte de la SCPI. Le solde de l'ordre non exécuté sera remboursé à l'issue de sa période de validité si l'ordre n'est pas satisfait dans sa totalité.

L'ordre participera à la confrontation dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été crédités sur le compte bancaire spécifique de la SCPI au plus tard un jour ouvré avant la date de confrontation à 11h30. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre n'était pas honorée par la banque du donneur d'ordre pour quelque motif que ce soit, l'ordre d'achat ne pourrait pas participer à la confrontation.

Modification ou annulation des ordres

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat à tout moment au moyen du formulaire de modification/annulation réservé à cet effet.

Pour être prise en compte sur le registre, la modification ou l'annulation des ordres d'achat ou de vente doit comporter toutes les caractéristiques prévues par l'Instruction de l'AMF n°2019-04 et les mêmes mentions que celles requises pour les ordres d'achat ou de vente.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ; et
- modifie le sens de son ordre.

La modification ou l'annulation de l'ordre doit être adressée à la Société de Gestion dans le délai indiqué ci-dessous.

Mode de transmission des ordres

Les ordres (mandats) peuvent être adressés directement à la Société de Gestion, Iroko, 4A rue de la Pompe, 75116 Paris, ainsi qu'auprès des établissements bancaires, intermédiaires et tout distributeur personne physique ou morale, qui à raison de son activité professionnelle est habilité à recevoir de tels mandats par la Société de Gestion.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception. A cet égard, les ordres doivent être transmis dans tous les cas avec accusé de réception, soit par courrier, soit par courrier électronique ou par télécopie (ordre scanné), sous réserve de la transmission de l'original par courrier avec avis de réception. Pour être pris en compte, les ordres par téléphone devront être confirmés par l'un des moyens ci-dessus.

Les ordres, dès leur réception, font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

Les ordres d'annulations ou de modifications sont soumis aux mêmes modalités de transmission.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception par la Société de Gestion, de la mainlevée du nantissement.

Confrontation et prix d'exécution

La Société de Gestion procède périodiquement, le dernier jour ouvré de chaque mois à onze heures et demi (11h30), à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les contraintes du marché ; la modification est portée au moins six (6) jours avant la date d'effet de la modification à la connaissance des donneurs d'ordres inscrits sur le registre par lettre simple ou courrier électronique, et du public par additif à la présente note d'information, insertion dans le bulletin périodique d'information, information sur le site internet www.iroko.eu ou directement auprès de son service clients.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et horodatés au plus tard le jour ouvré précédent la confrontation à 11 heures et demie, sauf en ce qui concerne les ordres d'achat supérieurs ou égaux à trente mille (30.000) euros pour lesquels les fonds devront avoir été crédités au préalable sur le compte spécifique de la SCPI (cf. supra le paragraphe « Couverture des ordres »).

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible. Dans le cas où ces critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la Société de Gestion publie dans les mêmes conditions que précédemment le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas.

A limite égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre. Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

Diffusion des informations au public

Toutes les informations relatives :

- Au registre des ordres : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres ;
- Au prix d'exécution : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution ;

Sont disponibles sur simple appel téléphonique à la Société de Gestion, où ces informations seront disponibles en permanence (notamment le prix d'exécution qui est publié le jour même de son établissement).

Suspension des inscriptions au registre

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

La Société de Gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significativesurleprixd' exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

5. Politique de frais

5.1 Commission de souscription de parts

La commission de souscription est de 0% HT, soit 0% TTC du montant souscrit.

5.2 Commission de retrait de parts et mutation de parts

En cas de retrait de parts détenues depuis moins de six (6) ans, la Société de Gestion prélèvera en sus, une commission d'un montant maximum de 5% HT (soit 6% TTC) du montant remboursé. Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant. Ces frais sont applicables même en cas de retrait partiel. Pour les parts souscrites avant le 1er septembre 2026 : la commission de retrait anticipé de 5 % HT (soit 6 % TTC) s'applique uniquement en cas de retrait intervenant avant trois (3) ans de détention.

La Société de Gestion percevra une commission de cession de parts en cas de cession de parts de gré à gré, de décès ou de cession à titre gratuit (donation/divorce).

La Société de Gestion ne percevra pas de frais de constitution de dossier.

Les frais relatifs aux cessions de parts sont à la charge des cessionnaires, des donataires ou des ayant droits bénéficiaires.

Les droits d'enregistrement de 5% du prix de cession (article 726 du Code Général des Impôts) sont à régler au Trésor Public par les parties (le cessionnaire, le cas échéant) avant l'envoi de l'acte de cession à la Société de Gestion.

5.3 Commission de gestion

Commission sur les loyers

Au titre de la gestion de ses actifs, la Société de Gestion percevra une commission de gestion d'un montant maximum de 12% HT (soit 14,4% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant :

- Des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI diminués des éventuelles commissions facturées par la Société de Gestion aux sociétés) ;
- Des autres produits hors taxes encaissés par la SCPI.

La commission de gestion couvre ainsi les prestations liées à l'exécution des missions suivantes :

- la gestion administrative et financière de la SCPI (fund management immobilier) : l'établissement et la conduite de la stratégie d'investissement, la gestion des emplois/ressources (la perception des recettes et la distribution des bénéfices), la mise en place et le suivi des financements des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et de tous les documents d'information périodique ;

- la gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier) : la gestion locative du patrimoine (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires et, généralement, pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles), l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers ainsi que l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour.

La Société de Gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de gestion qu'elle aura perçue de la SCPI aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la SCPI dans la durée, dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans le temps.

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la SCPI, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément à l'article 17 des Statuts, par déduction sur les sommes lui revenant.

La rémunération de la Société de Gestion sera due par la SCPI par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.

5.4 Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

La Société de Gestion percevra une commission d'acquisition d'actifs immobilier d'un montant maximum de 3% HT (soit 3,6% TTC) :

Du prix d'acquisition (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) directement ou indirectement par la SCPI ; Ou de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises par la SCPI.

La commission d'acquisition d'actifs immobiliers couvre notamment les prestations liées à l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissements réalisées par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI.

Cette commission sera facturée à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevée par la Société de Gestion à partir de la date de l'acquisition de l'immeuble.

Une commission de cession d'actifs immobiliers sera prélevée par la Société de Gestion, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value (la « Plus-Value »). La commission sera égale à un montant maximum de 4,16% HT (soit 5% TTC) du prix de vente (le « Prix de Vente ») si la plus-value est supérieure à 5% au prixd'acquisition (le « Prix d'Acquisition »).

- Le Prix de Vente sera déterminé comme le prix net vendeur au quel seront déduits tous les frais de cession notamment les honoraires de broker, les honoraires de conseil, les honoraires d'avocats, les frais de due diligence et la fiscalité étrangère prélevée à la source.
- Le Prix d'Acquisition sera déterminé comme la valeur comptable immobilisée de l'actif présente à l'actif des comptes de la société au moment de la cession.
- La Plus-Value sera calculée comme la différence entre le Prix de Vente et le Prix d'Acquisition.

Cette commission pourra être prélevée à partir de la signature de l'acte définitif.

5.5 Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

La Société de Gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant maximum de 5% HT (soit 6% TTC) calculée sur l'ensemble des travaux réalisés et pilotés par la Société de Gestion.

La SCPI pourrait réaliser les travaux à travers une filiale ou une société dans laquelle, elle aura des participations, seule ou conjointement avec une société externe.

La rémunération de la Société de Gestion par une filiale ou société de participations se fera au prorata du montant total du marché de travaux confié.

La commission n'est pas due lors d'acquisitions en état futur d'achèvement. Elle sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces travaux et ne pourra dépasser les taux fixés ci-avant.

5.6 Commissions de brokerage/agent immobilier

Dans le cas, où il n'y a pas d'intermédiaire à la vente ou à l'achat d'un bien immobilier (qu'il s'agisse d'honoraires côté acquéreur ou côté vendeur), et que ce travail a bien été réalisé par la Société de Gestion, celle-ci pourra facturer une commission de brokerage d'un montant maximum de 5% HT (soit 6% TTC) du montant hors droits de la transaction réalisée.

5.7 Autres Frais supportés par la SCPI

Outre les commissions visées aux articles 5.1 à 5.6, la SCPI supporte directement tous les autres frais, sans exception, notamment :

- Les frais afférents à la garantie en cas de souscription inférieure à 15% du capital statutaire au cours de la première année suivant l'ouverture des souscriptions au public,
- Le prix d'acquisition des biens, les frais et études y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition,
- Les frais d'enregistrement et actes notariés s'y rapportant,
- Les frais nécessaires à l'aménagement, y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, l'entretien, et la gestion des immeubles, y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques,
- La rémunération des membres du Conseil de Surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leurs mandats, le cas échéant,
- Les honoraires de la Société de Gestion,
- Les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- Les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,
- Les honoraires des experts comptables,
- La rémunération et frais du Dépositaire,
- Les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance et Assemblées Générales, ainsi que les éventuels frais d'expédition des documents destinés aux associés,
- Les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels,
- Les frais de contentieux et de procédure et honoraires d'avocats et conseils liés à l'activité de la SCPI,
- Les cotisations professionnelles notamment due à une association de défense des intérêts de la SCPI et due à l'AMF,
- Les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine,
- Les frais d'entretien des immeubles,
- Les impôts, droits et taxes diverses liés à l'activité de la SCPI,
- Les honoraires de location et de relocation des immeubles vacants,
- Le montant des consommations des fluides (eau, électricité et combustibles) et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles et en général toutes les charges non refacturables aux locataires,

- Les frais bancaires, honoraires de courtage et financiers liés à la mise en place et au remboursement de la dette,
- Les honoraires d'accompagnement : à l'acquisition, à la cession d'actifs, à la recherche de locataires, au renouvellement des baux existants, à l'accompagnement travaux, à la recherche de financement, à la négociation des revues locatives,
- Les prestations de recherche d'opportunités d'investissement,
- Toutes les autres dépenses qui n'entrent pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

Précisions sur le rôle et la rémunération des property managers

Les property managers, en charge de la gestion locative, technique et administrative des actifs de la SCPI, sont généralement rémunérés sur la base d'un pourcentage des loyers encaissés. Les taux appliqués varient selon le pays concerné, la typologie d'actif, le nombre de locataires et la configuration juridique de l'actif.

Cette rémunération peut également se présenter sous la forme d'un forfait, ou faire l'objet de montants minimums garantis afin d'assurer au gestionnaire une rémunération plancher.

Pour certains actifs dont la gestion quotidienne est plus complexe et nécessite des déplacements réguliers, une rémunération spécifique peut s'appliquer (gestion de parcs commerciaux, centres logistiques multi-locataires, etc.).

Les contrats de property management ou de nos partenaires locaux peuvent également prévoir des honoraires additionnels pour :

- Le suivi opérationnel des travaux sur le parc immobilier (appel d'offres de prestataires locaux en Europe, élaboration et suivi des budgets, suivi des travaux) ;
- Des prestations ponctuelles telles que le renouvellement ou la relocation de baux, la gestion de contentieux, les inspections techniques, ou encore l'accompagnement lors de cessions et acquisitions d'actifs.

Il est à noter que les informations présentées peuvent être amenées à évoluer pour répondre aux besoins ponctuels d'un actif.

Sélection et contrôle des prestataires

La sélection des property managers et des investments managers locaux fait l'objet d'appels d'offres afin de s'assurer du meilleur service et du niveau approprié d'honoraires pour la SCPI. Les contrats prévoient une série de reportings permettant de s'assurer de la bonne exécution par les prestataires de leurs missions.

Afin de garantir une bonne qualité de service, la Société de Gestion conduit une évaluation annuelle de ses prestataires. Tout dysfonctionnement constaté peut déclencher un nouvel appel d'offres visant à sélectionner un prestataire plus adéquat.

Gestion des conflits d'intérêts

Dans le cadre de la gestion des conflits d'intérêts, et notamment lorsque la Société de Gestion est amenée à sélectionner des prestataires appartenant au même groupe ou ayant un lien capitalistique avec l'un de ses actionnaires, elle s'assure par des contrôles réguliers que les conditions tarifaires et le niveau des prestations sont en adéquation avec les pratiques du marché, conformément à sa politique de gestion des conflits d'intérêts. Les entreprises liées seront indiquées dans le rapport annuel de la SCPI.

6. Fonctionnement de la SCPI

La Société de Gestion s'assurera que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts qu'il possède. Aucun associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres associés. Dans la mesure où tous les associés ont les mêmes droits, la Société de Gestion considère que l'exigence de traitement égalitaire des associés est respectée.

6.1 Régime des Assemblées générales

6.1.1 Convocation

Forme et délai de la convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion, ou, à défaut :

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

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, ou par des moyens de communication électronique.

L'avis et la lettre de convocation mentionnent toutes les dispositions indiquées à l'article R.214-138 I du Code monétaire et financier dont les lieux, date et heure de l'Assemblée Générale.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation, et de 6 jours sur deuxième convocation.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues à l'article R.214-138 du Code monétaire et financier ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.

Les convocations comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l'assemblée générale accompagnés de l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et ce au plus tard quinze jours avant la réunion :

- Le rapport de la Société de Gestion
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire, l'état du patrimoine, le bilan, le compte de résultat et l'annexe. ;
- Le cas échéant, différentes informations relatives aux candidats à un poste de membre du Conseil de surveillance mentionnées à l'article R.214-144 du Code monétaire et financier.

Ordre du jour

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée conformément aux présents statuts.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

La Société de Gestion est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire les projets de résolutions présentés par un, ou plusieurs associés, représentant au moins 5% du capital social, ce pourcentage étant réduit, si le capital est supérieur à 760.000 €, à :

- 4% pour les 760.000 premiers euros,
- 2,50% pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros,
- 1% pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros,
- 0,50% pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

Ces projets de résolutions devront être adressés à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard 25 jours avant la date de tenue de l'Assemblée. La Société de Gestion devra en accuser réception dans les 5 jours de la réception.

Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée générale.

Modalités de convocation

Après avoir consulté le Conseil de Surveillance sur les projets de résolutions transmis par les associés et notamment sur ceux concernant la présentation de nouvelles candidatures au sein de ce Conseil, la Société de Gestion arrêtera définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale et précisera s'ils ont ou non reçu son agrément.

Le modèle de pouvoir joint à la lettre de convocation, doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication de mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions présentés par la Société de Gestion, à l'exception toutefois de la résolution concernant la désignation des candidats au Conseil de Surveillance pour laquelle le signataire du pouvoir aura la faculté de désigner lui-même les candidats de son choix. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

6.1.2 Tenue des assemblées – Vote par correspondance et par voie électronique

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 12.2 des présents statuts, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il possède.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représenté à une Assemblée. Pour toute procuration d'un associé, sans indication de nom de mandataire, le Président de l'Assemblée émettra un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tout autre projet de résolution.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

En ce qui concerne l'élection des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion s'abstient de tout vote au titre des parts dont elle serait éventuellement propriétaire. En revanche, les votes émis par la Société de Gestion, ès qualité de Président de l'Assemblée comme il est dit aux présentes, ne sont soumis à aucune restriction.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique. Les associés ayant accepté cette modalité peuvent également voter par voie électronique.

Pour le calcul du quorum, il ne sera tenu compte que des formulaires et votes électroniques qui auront été reçus par la Société de Gestion dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

L'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la Société de Gestion : à défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux Scrutateurs : il désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance et les pouvoirs de représentation.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la Société de Gestion, ou par un membre du Conseil de Surveillance, ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.

6.1.3 Télécommunication électronique

Conformément aux dispositions de l'article R.214-137 du Code monétaire et financier, la SCPI pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R.214-138, R.214-143 et R.214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la SCPI au plus tard vingt (20) jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante. Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant.

6.1.4 Assemblée Générale Ordinaire

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

L'Assemblée Générale Ordinaire :

- entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux Comptes.
- statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des résultats, ainsi que de la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ;
- nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération.
- nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes et fixe leur rémunération.
- Se prononce sur la candidature de l'expert externe en évaluation chargé d'expertises le patrimoine immobilier préalablement à sa désignation par la Société de Gestion pour cinq ans après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de Gestion.
- pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance.
- décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.
- fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme ;
- donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants ;
- statue sur les conventions relevant de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.
- autorise les cessions ou aliénations des immeubles.
- délibère sur toutes les propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un dixième du capital social (10%). du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital.

6.1.5 Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les Statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut révoquer la Société de Gestion et nommer, en cas de besoin, une nouvelle Société de Gestion, décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la Société, la fusion, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi à procéder à une offre au public de titres financiers et notamment en société commerciale.

L'Assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de fixer les conditions des augmentations de capital et constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des Statuts.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'Associés représentant au moins trois vingtièmes du capital social (15%) du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital.

6.1.6 Information des associés

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- Comptes de résultat, bilans et annexes,
- Inventaires,
- Rapports soumis aux Assemblées,
- Feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
- Les rémunérations globales de gestion ainsi que du conseil de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

Pour davantage d'information sur les modalités de tenue des décisions collectives, nous vous renvoyons aux statuts de la SCPI.

6.2 Conseil de surveillance

6.2.1 Désignation des membres du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance est composé de sept (7) membres au moins et de douze (12) membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'Assemblée Générale Ordinaire devant nommer lesdits membres. Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles à l'expiration de leur mandat. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social complet écoulé qui se tiendra au cours de la troisième année suivant leur nomination. Conformément à l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF, à l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

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, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Si, par suite de vacance, de décès, de démission, le nombre des membres dudit Conseil devenait inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra coopter à la majorité simple autant de nouveaux membres que nécessaires de manière provisoire jusqu'à la prochaine Assemblée Générale. La ou les cooptations devront être confirmées par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres cooptés ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Le membre coopté en remplacement d'un autre ne demeurera en fonction que jusqu'à la plus prochaine Assemblée Générale. Il pourra être nommé à la même Assemblée dans les conditions prévues aux présentes.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale ordinaire des associés de la Société.

Il peut exister des relations d'affaires entre la Société de Gestion et les membres du Conseil de Surveillance et/ou associés. Le cas échéant, ces dernières sont encadrées par la politique de conflit d'intérêt de la Société de Gestion et le règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la SCPI.

6.2.2 Pouvoirs du Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

- D'assister la Société de Gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société ;
- De présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait constatées dans la gestion ;
- De donner son avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés ;
- En cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.
- En cours d'exercice et en cas de nécessité, il peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société définies par la loi et servant de base à la fixation du prix de souscription des parts ou du prix de cession conseillé des parts, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Le conseil de surveillance s'abstient de tout acte de gestion.

6.2.3 Organisations – Réunions – Délibérations – Responsabilité et Indemnités

Les dispositions relatives à l'organisation, aux réunions, aux délibérations, à la responsabilité et aux indemnités du Conseil de surveillance sont détaillées dans les Statuts de la SCPI.

6.3 Répartition des bénéfices

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.

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 réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la Société au dernier jour du mois civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

En vertu de l'article 239 septies du Code général de impôts, les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés. Les bénéfices sociaux de la SCPI sont imposés entre les mains des associés sur la part correspondant à leurs droits dans la société, selon le régime fiscal qui leur est propre.

La SCPI souscrit à cette fin une déclaration fiscale de résultats (imprimé 2072-S) mentionnant la part du résultat imposable de chacun des associés.

La SCPI souscrira toutes les déclarations nécessaires dans les pays étrangers ou elle pourrait être amenée à investir.

Les associés ont donné mandat expresse à la SCPI pour déposer en leur nom toutes déclarations fiscales qui pourraient être nécessaires. Tous les autres droits et obligations des associés ne sont pas affectés par cette disposition spécifique.

6.4 Provision pour gros travaux

Une provision pour gros entretiens peut être constituée afin de faire face aux dépenses de gros entretiens et de grosses réparations qui pourraient être réalisées pendant la durée de vie de la SCPI.

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé sur la base d'un plan pluriannuel de travaux (établi sur cinq ans).

Des provisions exceptionnelles peuvent être également dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

6.5 Conventions particulières

Conformément à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, toute convention intervenante entre la SCPI et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, doit être approuvée par l'assemblée générale des associés de la SCPI, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

6.6 Démarchages et publicités

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code monétaire et financier. Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurance et des conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

La publicité est soumise aux dispositions du Règlement Général de l'AMF, qui prévoit notamment que toute publicité contient :

- La dénomination sociale de la Société,
- La référence du B.A.L.O. dans lequel la notice a été publiée,
- Le n° du visa AMF, sa date d'obtention et l'endroit où se procurer la note d'information en cours de validité.

6.7 Régime fiscal

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises applicables en septembre 2025, à la date de la présente note, sous réserve de toutes modifications ultérieures.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des revenus et plus-values éventuelles peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts (« CGI »).

Les bénéfices sociaux de la SCPI sont imposés par translucidité entre les mains des associés sur la part correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les associés sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt. La quote-part de résultat fiscal déterminée pour chaque associé, selon le régime fiscal qui lui est propre, est imposable entre ses mains, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé.

La Société de Gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé résident de France et adresse à chacun d'eux un relevé individuel en vue de l'établissement de leur déclaration fiscale annuelle en France.

Pour les parts de la Société émises jusqu'au 23 avril 2024, la Société sera valablement libérée du paiement des plus-values sur cessions d'immeubles ou de parts de la SCPI, par le versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en renverser tout ou partie au nue propriétaire en cas de convention contraire entre eux, ladite convention n'étant pas opposable à la Société.

Pour les parts de la Société émises à partir du 24 avril 2024, la Société sera valablement libérée du paiement des plus-values sur cessions d'immeubles ou de parts de la SCPI, par le versement au nu-propriétaire, à charge pour lui d'en renverser tout ou partie à l'usufruitier en cas de convention contraire entre eux, ladite convention n'étant pas opposable à la Société.

En l'état actuel de la législation française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes de France. Il est recommandé aux associés non-résidents fiscaux de France de se rapprocher de leurs conseils habituels.

6.7.1 Associés personnes physiques résidents fiscaux en France

Les associés personnes physiques d'une SCPI sont imposés sur la part de revenus ou plus-values correspondant à leurs droits dans la société, qui peuvent être de plusieurs nature :

- Fonciers : provenant des loyers encaissés
- Financiers : provenant des placements de trésorerie
- Industriels et commerciaux : provenant de l'exploitation ou de la location de panneaux photovoltaïques
- Plus-values immobilières : provenant des cessions d'immeubles par la SCPI ou des cessions de leurs parts par les associés

(i) Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des revenus fonciers. Ce revenu est également soumis aux prélèvements sociaux (actuellement au taux de 17,2%).

Le revenu imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminué des charges de la propriété effectivement payées (charges réelles déductibles), au 31 décembre de chaque année.

En application des conventions fiscales bilatérales, les revenus fonciers de source étrangère sont par principe imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble. Ces conventions prévoient généralement que :

- Les revenus fonciers de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais pris en compte pour calculer le taux d'imposition effectif applicable aux autres revenus imposés en France, ou
- Les revenus fonciers de source étrangère sont également imposés en France entre les mains des associés mais ces derniers bénéficient d'un crédit d'impôt d'un montant équivalent à l'impôt qui aurait été payé en France.

Les éventuels déficits fonciers sont imputables sur le revenu global dans la limite annuelle de dix mille sept cents (10 700) euros pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts.

La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Le déficit foncier imputable sur le revenu global est porté jusqu'au 31 décembre 2025 à 21 400 € lorsque ce déficit est lié à la réalisation de dépenses de travaux de rénovation énergétique tels que prévus par la législation en vigueur.

L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global dans la limite de dix mille sept cents (10 700) euros annuels n'est définitivement acquise que si l'associé conserve ses parts durant trois (3) ans décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit.

Régime du « Micro foncier » : Les revenus fonciers tirés de la détention de parts de SCPI sont imposables selon le régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier », lorsque les conditions cumulatives suivantes sont remplies : (i) le revenu brut foncier total de l'associé n'excède pas quinze mille (15 000) euros au titre de l'année d'imposition, (ii) l'associé est également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue, et (iii) le contribuable ou l'un des membres de son foyer fiscal ne détient un logement ou des parts de sociétés de personnes non transparentes qui ouvrent droit à certains avantages fiscaux : Besson, Robien, Périssol, Borloo neuf ou ancien, Scellier intermédiaire, Robien ZRR, Scellier ZRR, Cosse ou Besson ancien. Les régimes Malraux, Duflot-Pinel ou Scellier ne sont pas exclusifs du micro-foncier sauf si l'investissement Scellier est un Scellier intermédiaire ou un Scellier ZRR. Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30% sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée). Le régime du micro foncier n'ouvre pas droit à l'imputation du déficit foncier.

(ii) Imposition des revenus financiers dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers

Les produits issus du placement de la trésorerie de la SCPI constituent des revenus financiers, soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Ces revenus font l'objet d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU) consistant en une imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8% auquel s'ajoute 17,2% de prélèvements sociaux, soit une imposition au taux global de 30%. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré. L'excédent éventuel est restitué. En fonction de leur situation fiscale personnelle, les contribuables peuvent toutefois décider d'opter, de manière globale, pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des revenus mobiliers.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants ont la possibilité de demander à être dispensés du prélèvement. Il est rappelé que ces montants sont fixés :

- A 25 000 euros : pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs
- A 50 000 euros : pour les contribuables soumis à une imposition commune

Pour être prise en compte au titre d'une année, l'associé doit en faire la demande auprès de la Société de Gestion, à l'aide d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

(iii) Imposition des revenus provenant de l'exploitation (revente de l'électricité) ou de la location des panneaux photovoltaïques dans la catégorie des revenus industriels et commerciaux (non professionnels)

Les sommes correspondant aux revenus de la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des revenus industriels et commerciaux. Ce revenu est également soumis aux prélèvements sociaux (actuellement au taux de 17,2%).

Le revenu imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des produits issus de la revente de l'électricité ou des loyers au titre de la location des panneaux photovoltaïques, diminués le cas échéant des charges correspondantes.

Les éventuels déficits sont imputables sur les bénéfices tirés d'activités de même nature exercées dans les mêmes conditions, durant la même année ou les six années suivantes.

Régime du « Micro BIC » : Les revenus de l'exploitation ou de la location de panneaux photovoltaïques issus de la détention de parts de la SCPI sont imposables selon le régime d'imposition simplifié dit « micro BIC », lorsque le revenu brut industriel et commercial total de l'associé (chiffre d'affaires hors taxes) n'excède pas soixante-dix-sept mille sept cents (77 700) euros. Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 50% (avec un minimum de 305 euros) sur les revenus précités bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée).

(iv) Imposition des plus-values sur cessions d'immeubles ou de parts de la SCPI dans la catégorie des plus-values immobilières

Les plus-values immobilières sont déclarées au moment de la vente de l'immeuble par la SCPI ou de la cession de parts par l'associé.

a) Plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI

Dans le cas des cessions d'immeubles par la SCPI, le régime d'imposition des plus-values des particuliers visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts est applicable.

La plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble. Elle est soumise à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19% majoré des prélèvements sociaux au taux de 17,2%, soit une imposition globale de 36,2%.

Aucune plus-value n'est imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à quinze mille (15 000) euros, ce seuil s'appréciant opération par opération.

Si ce montant est dépassé, la plus-value est imposable et le prix d'acquisition du bien cédé est majoré :

- Des frais d'acquisition, soit forfaitairement à hauteur de 7,5% soit pour leur montant réel dûment justifié

- Du montant des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration, soit forfaitairement à hauteur de 15% si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition soit pour leur montant réel dûment justifié.

Pour la détermination du montant imposable au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value peut bénéficier d'abattement pour durée de détention :

Durée de détention (date à date)	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6ème à la 21ème année	6%	1.65%
22ème année révolue	4%	1.60%
Au-delà de la 22ème année	Exonération	9% et exonération au-delà de la 30ème année

Ces abattements sont calculés en fonction de la durée de détention de l'immeuble par la SCPI, indépendamment de la durée de détention des parts de la SCPI par les associés.

b) Plus-values sur cession de parts de la SCPI

Les plus-values de cessions de parts de la SCPI suivent le régime d'imposition des plus-values des particuliers visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI.

D'une façon générale, la plus-value est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Pour la détermination du montant imposable au titre de l'impôt sur le revenu, la plus-value peut bénéficier des mêmes abattements pour durée de détention qu'en matière de plus-value sur cession d'immeubles (cf. tableau ci-dessus).

Ces abattements pour durée de détention sont calculés à compter de la date d'acquisition des parts par l'associé.

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à quinze mille (15 000) euros n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

c) Surtaxe sur les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros

Une taxe spécifique s'applique sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à cinquante mille (50 000) euros, réalisées par les personnes physiques ou les sociétés et groupements relevant de l'impôt sur le revenu.

Montant de la PV imposable (€)	Montant de la taxe (€)
De 50 001 à 60 000	2% PV-(60 000-PV) x 1/20
De 60 001 à 100 000	2% PV
De 100 001 à 110 000	3% PV-(110000-PV) × 1/10
De 110 001 à 150 000	3% PV
De 150 001 à 160 000	4% PV-(160000-PV) × 15/100
De 160 001 à 200 000	4% PV
De 200 001 à 210 000	5% PV-(210000-PV) × 20/100
De 210 001 à 250 000	5% PV
De 250 001 à 260 000	6% PV-(260000-PV) × 25/100
Supérieur à 260 000	6% PV

iv) Cas particuliers des moins-values

En l'état actuel de la législation, aucune imputation des moins-values n'est possible tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global. Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

(v) Prélèvement à la source

Le prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus. Concernant les revenus fonciers et les revenus industriels et commerciaux le cas échéant, l'impôt sur le revenu de l'année en cours fait l'objet d'acomptes trimestriels ou mensuels (selon l'option choisie par le contribuable) déterminés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable à l'exception de la première année de perception d'un tel revenu où le contribuable peut régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes, l'administration applique le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal du contribuable à ses derniers revenus fonciers (et industriels et commerciaux le cas échéant) déclarés et imposés.

Les revenus financiers et les plus-values immobilières sont également prélevés à la source comme indiqué ci-avant.

(vi) Impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la fortune immobilière est assis sur la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le foyer fiscal de chaque contribuable, au 1e janvier de chaque année.

Les parts de SCPI entrent dans l'assiette de cet impôt à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI, appliquée à la valeur des parts. La Société de Gestion indique tous les ans aux porteurs de parts, les informations utiles pour la détermination de la base imposable à l'impôt sur la fortune immobilière.

6.7.2 Associés personnes morales résidents fiscaux en France

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

La quote-part de résultat provenant des loyers, de produits financiers, de revenus provenant de l'exploitation ou de la location de panneaux photovoltaïques et des plus-values est calculé par la Société de Gestion et intégrée au résultat fiscal annuel de l'associé.

Les organismes sans but lucratif ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés sur leur quote-part du résultat de la SCPI ni sur les plus-values lorsque ces revenus ne se rattachent pas à leurs activités lucratives.

6.8 Modalités d'information

Préalablement à la souscription, la note d'information en vigueur, les Statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin d'information périodique sont remis au souscripteur. La SCPI peut avoir recours à des moyens de communication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci, des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à la SCPI, à condition que la SCPI ait préalablement recueillie par écrit l'accord des associés concernés, et ce conformément à l'article R.214-137 et suivants du Code Monétaire et Financier.

La Société de Gestion diffuse notamment si besoin aux associés au travers du bulletin d'information périodique, et a minima à travers le rapport annuel, toutes les informations requises par l'article 421-34 du Règlement Général de l'AMF.

De manière générale, les informations seront diffusées selon les modalités et échéances de communication des informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du règlement de l'AMF.

Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel relatif à l'exercice social, comportant le rapport de gestion, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'Assemblée Générale annuelle.

Bulletin d'information

Dans les quarante-cinq jours (45) suivant la fin de chaque semestre, à minima, est fourni soit par voie électronique pour les associés qui l'aurait expressément accepté, soit adressé aux associés sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement général de l'AMF, et est mis à disposition sur le site internet de la SCPI un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours de la période concerné de l'exercice et depuis l'ouverture de l'exercice en cours, de façon à ce qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

7. Administration, contrôle et information de la SCPI

7.1 La Société

Dénomination sociale : Iroko Zen

Siège social : 4 rue de la Pompe, 75116 PARIS

Nationalité : Française

Forme : Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) constitué sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable autorisée à faire offre au public régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-24 et suivants, L 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles L 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'AMF, les instruction AMF 2002-01 et 2019-04 relatives aux SCPI, tous textes subséquents et par ses Statuts.

Statuts : Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris.

Objet social : Constitution d'un patrimoine immobilier locatif dont la stratégie d'investissement vise notamment :

- A construire un portefeuille multi-actifs de manière opportuniste :
  - Suivant les cycles des différents marchés immobiliers, en France (notamment à Paris, en Ile-de-France et en régions), dans des pays de la zone Euro (notamment en Europe de l'Ouest : Allemagne, Espagne, Irlande, Benelux, Portugal et Italie), au Royaume-Uni, en Suisse et en Pologne. Les immeubles ciblés étant localisés dans des zones économiques considérées pour leurs qualités par la Société de Gestion.

  - Directement ou indirectement, principalement dans des actifs immobiliers à usage tertiaires (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités, d'entrepôts ou de logistique), des résidences (de services, étudiantes, de santé ou de loisirs), des hôtels, des logements, parkings.
  - Et de manière accessoire des terrains à développer (par exemple centrale photovoltaïque ou éolienne) dans un objectif de compensation des émissions de gaz à effet de serre.
- Dans un premier temps, à rechercher des actifs de niche ou de taille réduite générant des rendements potentiellement plus élevés que la moyenne selon l'analyse de la Société de Gestion, bénéficiant d'une situation locative sécurisée à travers une analyse combinée de la profondeur du marché locatif, du dynamisme de la zone, de la qualité locative, de la durée des baux et de la réversibilité des actifs.
- A participer aux défis environnementaux à travers l'acquisition d'actifs immobiliers répondant - ou pouvant répondre - à des critères de baisse de consommation énergétique et de gaz à effet de serre et d'amélioration du bien-être des utilisateurs.
- La SCPI pourra acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles déjà détenus où procéder à des rénovations / améliorations / mises aux normes environnementales de ces immeubles.

Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RG AMF, la SCPI peut notamment :

- Procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, rénovation, entretien, réhabilitation, amélioration, agrandissement, reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques,
- Acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis,
- Céder des éléments de patrimoine immobiliers 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,
- Détenir et gérer des dépôts et des liquidités ;
- Détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux ;
- Consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment des emprunts finançant les acquisitions immobilières) ;
- Conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5% du capital social ;
- Réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

RCS : Paris n°889 600 698

Durée de la SCPI : La durée de la SCPI est fixée à 99 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la SCPI au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre 2020.

Capital initial : 770.000 euros

Capital statutaire maximum : 2.000.000.100 euros

7.2 Administration

7.2.1 La Société de Gestion

La gestion de la SCPI est assurée par la Société de Gestion Iroko.

Date d'immatriculation : 13/05/2020

Siège d'exploitation : 4, rue de la Pompe- 75116 Paris

Nationalité : Française

Forme Juridique : Société par actions simplifiée (SAS)

RCS : n°883 362 113 de Paris

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité des Société de Gestion de Portefeuille : n°GP20000014 en date du 08/06/2020

Objet Social (extrait) : Société de Gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPPCI, des SCPI et des Fonds d'investissement alternatifs (FIA) principalement à vocation immobilière et de capital investissement

Capital : 694 224,60 euros

Représentant légal : Gautier Delabrousse-Mayoux (Président)

Direction : Gautier Delabrousse-Mayoux (Président), Pierre-Antoine Burgala (Directeur Général)

Conformément à l'article L214-24-44 du Code Monétaire et Financier, les sociétés civiles de placements immobiliers et leurs sociétés de gestion agissent de façon indépendante et dans le seul intérêt des porteurs de parts. Elles présentent des garanties suffisantes en ce qui concerne leur organisation, leurs moyens techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de leurs dirigeants.

La Société de Gestion a souscrit un contrat de responsabilité civile professionnelle et de responsabilité des dirigeants. Celui-ci garantit les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle résultant de toutes activités en matière immobilière notamment sans que la liste soit limitative ou exhaustive, l'activité de gestion et de transaction sur biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, et fonds de commerce, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers et les opérations connexes et accessoires à cette activité.

7.2.2 Le Conseil de Surveillance

Nombre de membres – Durée de leur mandat

Conformément à l'article 20.1 des Statuts, le Conseil de Surveillance est composé de sept (7) membres au moins et douze (12) au plus, pris parmi les Associés. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) ans et sont rééligibles.

Composition du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé des membres mentionnés ci-dessous, nommés par décision de l'Assemblée Générale du 23 avril 2024, pour une durée de trois ans :

- Le président : la société BUSINESS & ASSOCIES représentée par Louise BOUSQUET ANDREANI
- Les membres : Vanessa PROUST DAURIAN, Louise BOUSQUET ANDREANI, Lissa WILMS-GACON, la société LUSIGNAN représentée par Paul GUADAGNIN, la société MARTYNGALE représentée par Thibaut MARTY, Jérôme DE GAALON, Gilles BELLOIR, Arnaud MERLIN, Alison DONAT-CHAUVEL, Sébastien MOSSER, Hervé BINGLER et Julien WORMSER.

7.3 Commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale Mixte du 16 avril 2026 a nommé comme commissaire aux comptes titulaire de la Société, la société FORVIS MAZARS SA, société anonyme à directoire et conseil de surveillance, dont le siège social se situe au 45, rue Kleber, 92300 Levallois-Perret et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 784 824 153 RCS Nanterre, et ce pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle de la Société appelé à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2031.

Les Commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la SCPI et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la SCPI. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

À cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

7.4 Experts externes en évaluation

L'expert externe en évaluation est en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des actifs immobiliers. Il réalise une expertise au moins tous les cinq (5) ans et une actualisation annuelle ou même semestrielle sur demande de la Société de Gestion pour chaque immeuble du patrimoine de la SCPI conformément à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier et 422-234 et suivants du Règlement général de l'AMF. Il est nommé en Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de cinq (5) ans.

Le cabinet CUSHMAN et WAKEFIELD Valuation, Tour Opus - 12/77 Esplanade du Général de Gaulle, 4 Place des Pyramides, 92081 PARIS LA DEFENSE, représenté par Philippe Guillerm, Expert accepté par l'AMF, a été nommé pour une durée de cinq années, par l'assemblée générale constitutive du 11/09/2020. Son mandat, initialement prévu pour expirer à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, a été renouvelé pour une nouvelle période de cinq années. Son mandat expirera donc lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2029.

En cas de conflits d'intérêts, la Société de Gestion pourra employer une autre société au titre de l'expertise externe.

7.5 Dépositaire

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'AMF. Les missions confiées au dépositaire en tant que dépositaire sont, notamment :

- La conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SCPI ;
- Le contrôle de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion ;
- Le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SCPI et des créances d'exploitation.

La Société de Gestion a désigné Oddo BHF en qualité de dépositaire de la SCPI à travers une convention de prestation de services à durée indéterminée.

7.6 Informations

Les documents légaux et réglementaires relatifs à la SCPI sont disponibles, gratuitement auprès de la Société de Gestion Iroko et sur le site Internet www.iroko.eu

Personne responsable de l'information : Gautier Delabrousse-Mayoux

Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information : IROKO, représentée par Gautier Delabrousse Mayoux, Président de IROKO

Adresse : IROKO – 4 rue de la Pompe - 75116 Paris

Courriel : gautier@iroko.eu

Site internet : www.iroko.eu

IROKO • zen

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant appel au public
• 4 rue de la Pompe, 75116 Paris •