NOTE D'INFORMATION

IROKO ATLAS

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER A CAPITAL VARIABLE

MIS A JOUR AU 1ER SEPTEMBRE 2026

Certifié conforme

Le Gérant et Société de Gestion

Par : Le Président
Nom : Gautier Delabrousse-Mayoux

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION 6
1. Renseignements sur les Associés Fondateurs 6
2. Politique d'investissement 6
2.1. Objectif de gestion 6
2.2. Stratégie d'investissement 7
2.3. Stratégie extra-financière 8
2.3.1. Objectifs environnementaux 9
2.3.2. Objectifs sociaux 9
2.3.3. Objectifs de gouvernance 9
2.3.3.1. À l'acquisition 10
2.3.3.2. Poche à Impact Social 11
2.4. Politique d'endettement 11
2.5. Modification de la politique d'investissement 11
3. Capital social 11
3.1. Capital social initial 12
3.2. Capital social minimum 12
3.3. Capital social maximum 12
3.4. Capital social effectif 12
3.5. Variabilité du capital social 12
4. Responsabilité des Associés 13
5. Principaux facteurs de risques 13
5.1. Risques d'ordre général liés à l'investissement dans une SCPI 13
5.2. Risques liés à la stratégie d'Iroko Atlas 14
6. Procédure d'évaluation 15
6.1. Valeur comptable 15
6.2. Valeur de réalisation 15
6.2.1. Valeur vénale des immeubles 15
6.2.2. Valeur nette des autres actifs 16
6.3. Valeur de reconstitution 16
7. Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement 16
CHAPITRE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 16
1.1. Modalités de souscription et de versement 16
1.1.1. Dossier de souscription 16
1.1.2. Modalités de souscription 17
1.1.3. Modalités de versement 18
1.2. Conditions de souscription 18
1.3. Parts sociales 18
1.4. Modalités de la première souscription ouverte au public 19
1.4.1. Garantie bancaire 19
1.5. Modalités de calcul du prix de souscription 20
1.6. Restrictions à l'égard des US persons 21
1.7. FATCA et autres obligations déclaratives 21
2. CHAPITRE 2 – MODALITÉS DE SORTIE 23
2.1. Retraits par remboursement des Parts 23
2.1.1. Demandes de retrait 23
2.1.2. Blocage des retraits 26
2.2. Dispositions générales applicables aux retraits, cessions, transferts et mutation 26
2.2.1. Registre des Associés 26
2.2.2. Cession de gré à gré 27
2.2.3. Répartition des revenus 27
2.2.4. Clause d'agrément 27
2.3. Registre des ordres d'achat et de vente - Dispositions particulières en cas de blocage des retraits 28

2.3.1. Registre des ordres 28
2.3.2. Confrontation et prix d'exécution 29
2.3.3. Délai de versement des fonds 30
2.3.4. Transmission des ordres d'achat et de vente 30
2.3.5. Couverture des ordres 30
3. CHAPITRE 3 - FRAIS 31
3.1. Répartition des frais entre Iroko Atlas et la Société de Gestion 31
3.2. Rémunération de la Société de Gestion 32
3.2.1. Commission de souscription 32
3.2.2. Commission de gestion 32
3.2.3. Commission sur retrait, cession ou mutation de Parts 33
3.2.4. Commission d'arbitrage des actifs immobiliers 33
3.2.5. Commission de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier 34
3.2.6. Commissions de courtage / agent immobilier 34
4. CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE 35
4.1. Régime des assemblées 35
4.1.1 Convocations 35
4.1.2 Ordre du jour 36
4.1.3 Information des Associés 36
4.1.4 Représentation 37
4.1.5 Bureau 37
4.1.6 Feuille de présence 38
4.1.7 Assemblée Générales Ordinaires 38
4.1.8 Décisions Extraordinaires 39
4.1.9 Consultation par correspondance 39
4.1.10 Vote par correspondance 40
4.1.11 Procès-verbaux 40
4.2 Répartition des bénéfices – Provisions pour travaux 41
4.2.1 Répartition des bénéfices 41
4.2.2 Provisions pour travaux 41
4.3 Conventions particulières 42
4.4 Régime fiscal 42
4.4.1 Fiscalité des revenus et des plus-values de source étrangère 42
4.4.1.1 Imposition des revenus immobiliers à l'étranger 43
4.4.1.2 Imposition des revenus de source étrangère en France 43
4.4.1.3 Revenus financiers 43
4.4.1.4 Plus-values sur cessions de valeurs mobilières 44
4.4.1.5 Plus-values immobilières 44
4.4.1.6 Prélèvements sociaux 46
4.4.1.7 Impôt sur la fortune immobilière (IFI) 46
4.5 Modalités d'information 47
4.5.1 Rapport annuel 47
4.5.2 Bulletins semestriels d'information 48
4.6 Démarchage et publicité 48
5 CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE Iroko Atlas, ACTEURS 48
5.1 Iroko IRok 49
5.2 Conseil de Surveillance d'Iroko Atlas 50
5.2.1 Attributions 50
5.2.2 Nombre de membres – Durée de leur mandat 50
5.2.3 Composition du Conseil de surveillance d'Iroko Atlas 50
5.2.4 Renouvellement, candidatures, désignation 50
5.3 Autres acteurs 51
5.3.1 Administration : Société de Gestion nommée 51

5.3.2 Les commissaires aux comptes 51
5.3.3 Le dépositaire 52
5.3.4 L'expert externe en évaluation..... 52
5.4 Informations 53

AVERTISSEMENTS AUX INVESTISSEURS

Une société civile de placement immobilier (« **SCPI** ») est un investissement immobilier à long terme qui présente des risques et nécessite une compréhension approfondie des modalités et des risques associés.

Investissement à long terme

La souscription et l'acquisition de parts d'une SCPI doit être envisagé comme un investissement à long terme avec une liquidité limitée et un risque de perte en capital. Ni le capital ni les revenus ne sont garantis ou protégés. Il est recommandé de conserver ses Parts d'Iroko Atlas pendant une durée minimale de dix (10) ans.

Eléments à considérer

Les investisseurs doivent évaluer le montant raisonnable à investir en fonction de leur patrimoine personnel, de leur horizon d'investissement et de leur tolérance aux risques spécifiques à un investissement immobilier.

Rentabilité et risques

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI dépend de plusieurs facteurs :

- Les dividendes versés, qui peuvent varier en fonction des loyers et des conditions d'occupation des immeubles.
- Le montant du capital perçu lors de la vente des parts ou de la liquidation de la SCPI, qui dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier et de la situation du marché immobilier.
- La durée du placement.

Les principaux risques auxquels expose l'investissement en part de SCPI incluent :

- **Risque de perte en capital** : le capital investi n'est pas garanti.
- **Risque de liquidité** : la SCPI ne garantit pas la revente des parts ni le retrait des associés.
- **Risque de marché** : la valeur des parts est impactée par les cycles économiques, notamment du marché immobilier.
- **Risque de contrepartie** : les contreparties de la SCPI peuvent être défaillantes ce qui peut avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur de la SCPI.
- **Risque de gestion** : la SCPI peut ne pas être investie à tout moment sur les marchés ou actifs les plus performants.
- **Risques 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 l'endettement** : la SCPI peut avoir recours à l'endettement, ce qui augmente les risques de pertes en cas de dévalorisation des actifs.
- **Risque de durabilité** : un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance peut avoir une incidence négative sur la valeur de l'investissement.
- **Risque fiscal** : toute évolution fiscale peut avoir un impact sur la valeur des actifs, sur les revenus générés par ces actifs et sur la valeur nette des revenus et plus-values éventuellement perçus par les associés.

Modalités de sortie

Les associés peuvent sortir de l'investissement par principe par :

- Le remboursement des parts via une demande de retrait formulée auprès de la société de gestion, sous certaines conditions.
- La vente des parts de gré à gré, directement entre associés, sous réserve de l'agrément par la Société de Gestion.

En cas de suspension de la variabilité du capital, les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres sur le registre tenu par la Société de Gestion.

INTRODUCTION

1. Renseignements sur les Associés Fondateurs

La société de placement civil immobilier Iroko Atlas (ci-après « **Iroko Atlas** » ou la « **Société** ») a été constituée le 23 décembre 2024, sous la forme d'une SCPI à capital variable.

Iroko Atlas est gérée par Iroko, société par actions simplifiée au capital de 665.232,80 €, agréée par l'AMF le 8 juin 2020 en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-20000014 (ci-après la « **Société de Gestion** »).

Lors de sa constitution, le 23 décembre 2024, les associés fondateurs d'Iroko Atlas (ci-après les « **Associés Fondateurs** » ou séparément un « **Associé Fondateur** ») ont versé chacun la valeur nominale de 150 € (cent-cinquante euros) par part. Les Associés Fondateurs ont en outre versé une prime d'émission de 32€ (trente-deux euros) par part destinée notamment à compenser les frais de constitution et de recherche du capital initial. Ainsi, le capital initial est réparti de la façon suivante :

Nom des Associés Fondateurs	Nombre de parts	Montant en nominal (hors prime d'émission)	Montant (prime d'émission incluse)
BVC1 SAS	4.439	665.850 €	807.898 €
Maxton SAS	656	98.400 €	119.392 €
Rei Ceset SAS	1	150 €	182 €
Madame Marion Bertrand	1	150 €	182 €
Monsieur Raphaël Bouhnik	1	150 €	182 €
Monsieur Guillaume Debats	1	150 €	182 €
Monsieur Julien Roustan	1	150 €	182 €
Totaux	**5.100**	**765.000 €**	**928.200 €**

Conformément à l'article L. 214-86 du Code Monétaire et Financier (ci-après le « **CMF** »), les parts détenues par les Associés Fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la date de délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après l' « **AMF** ») à Iroko Atlas.

Chaque personne détenant des parts d'Iroko Atlas est un associé de la SCPI (ci-après un « **Associé** » ou ensemble les « **Associés** »).

2. Politique d'investissement

2.1. Objectif de gestion

Iroko Atlas a pour objectif, non garanti, de générer des revenus principalement locatifs permettant la distribution de dividendes aux Associés et, à moyen terme, de générer de la plus-value sur les immeubles composant son actif pouvant se traduire par une croissance de la valeur des parts.

La distribution de dividendes demeure toujours soumise à la décision des Associés réunis en assemblée générale (ci-après l' « **Assemblée Générale** ») ordinaire.

Afin d'atteindre son objectif de gestion, Iroko Atlas recherche la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié :

- suivant les cycles des différents marchés immobiliers dans l'Espace économique européen (EEE) hors France, au Royaume-Uni, en Suisse et, sur opportunités, aux Etats-Unis d'Amérique et au Canada. Les immeubles ciblés étant localisés dans des zones économiques considérées par la Société de Gestion.
- comportant principalement des actifs immobiliers à usage tertiaire (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités, d'entrepôts ou de logistique), des résidences (de service, étudiantes, de santé ou de loisirs), des hôtels, des immeubles à usage de logement, des parkings et des parcs photovoltaïques.

Cette diversité des actifs a pour but de favoriser l'accomplissement de l'objectif de gestion.

- une diversification géographique large, intercontinentale, favorisée par la décorrélation entre les marchés nord-américains et européens, tout en donnant accès à une large classe d'actifs. Ainsi, les biens immobiliers sur lesquels porte la stratégie d'investissement d'Iroko Atlas sont situés aux Etats- Unis d'Amérique au Canada et en Europe hors France. La localisation des immeubles implique un risque de change : libellés en devises étrangères, ces actifs peuvent voir leur valeur et les revenus qu'ils produisent fluctuer avec les taux de change, ce qui peut en réduire la rentabilité.
- dans un premier temps, la recherche d'actif 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.
- la participation 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.

2.2. Stratégie d'investissement

La stratégie d'Iroko Atlas vise à bénéficier des différences de cycles économiques et de marché entre les deux continents pour saisir les opportunités immobilières les plus adaptées.
La stratégie d'investissement porte à titre principal sur

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location. Elle peut également porter sur l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'Iroko Atlas fait construire exclusivement en vue de leur location ;
- les besoins de la gestion de son patrimoine immobilier, 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. Iroko Atlas peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; et
- à titre accessoire, l'acquisition, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

Atlas se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et 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 le cadre de la stratégie de diversification géographique d'Iroko Atlas, la Société de Gestion peut utiliser des instruments financiers à terme simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre le risque de change et le risque de taux.

2.3. Stratégie extra-financière

Iroko Atlas 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).

Iroko Atlas s'engage à obtenir le label ISR (Investissement Socialement Responsable) et intègre, à cette fin, des critères ESG dans sa politique d'investissement et de gestion des actifs immobiliers composant son portefeuille.
Le label ISR pour l'immobilier est un label créé par le décret n° 2016-10 du 8 janvier 2016 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).

Iroko Atlas n'aura pas un objectif durable au sens de l'article 9 du Règlement (UE) n°2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « **Règlement SFDR** ») mais promouvra toutefois un impact social et environnemental positif tel que prévu à l'article 8 du Règlement SFDR, significatif et mesurable en investissant directement et indirectement en priorité dans des actifs contribuant à la réalisation des caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- 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.

2.3.1. Objectifs environnementaux

Iroko Atlas s'efforcera d'investir dans des immeubles répondant à des labels ou certifications environnementales lorsqu'ils existent déjà. Dans tous les cas, Iroko Atlas 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.

2.3.2. Objectifs sociaux

Iroko Atlas privilégiera les sites facilement accessibles en transports en commun, développera les installations de déplacements doux et veillera au confort de ses occupants. Elle 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 :

- de bornes électriques pour vélos et automobiles,
- l'installation de parkings à vélo,
- confort des occupants ex : espace détente, cuisine.

2.3.3. Objectifs de gouvernance

Inclure les parties prenantes (locataires, investisseurs, fournisseurs, prestataires…) dans la démarche ESG Iroko Atlas est essentielle pour la réussite de sa mise en place. Ainsi, Iroko Atlas 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 méthodologie ESG de la SCPI,
- sur la relation avec les locataires :
    - Les annexes environnementales et un bail vert seront mis en place pour 50 % minimum des 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 la Société de Gestion s'assurera de leur bonne compréhension avec des enquêtes de satisfaction.

De la phase de pré acquisition à la cession des actifs d'Iroko Atlas la Société de Gestion déploie la stratégie extra financière du fonds sur 90 % des actifs cibles ou déjà en portefeuille.

À l'acquisition, l'analyse ESG construite en interne par l'équipe ESG de la Société de Gestion et appliquée par l'équipe d'investissement commence avec l'application de la politique d'exclusion promue par la Société de Gestion 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 pas être acquis. Stricte, cette politique s'étend de l'usage du bâtiment à l'activité du locataire.

Une fois ce premier filtre passé, l'actif en pré acquisition est étudié sous un prisme extra financier. Iroko Atlas s'engage 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 de la Société de Gestion. 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 par 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 pas 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 à ce niveau tout au long de leur détention les actifs « Best in class ».

Pour améliorer significativement les performances extra financières 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, etc. ;
- effectuer des actions de sensibilisation aux locataires : pédagogie du tri, utilisation vertueuse du bâtiment, sobriété énergétique, etc.

Iroko Atlas 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 d'Iroko Atlas (toiture, jardin, garage, etc.) pour l'installation d'équipements qui favorisent le développement environnemental du site. Le locataire peut dans ce processus bénéficier lui-même de ses aménagements.

Les questions relatives à l'ESG et à notre engagement à obtenir le label ISR sont directement recueillies sur ESG@iroko.eu et la Société de Gestion s'engage à y répondre dans les meilleurs délais.

2.4. Politique d'endettement

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement, la Société de Gestion peut contracter, au nom d'Iroko Atlas, des emprunts, assumer des dettes et réaliser des acquisitions payables à terme, avec ou sans sûretés réelles.

Ces engagements financiers doivent rester compatibles avec les capacités de remboursement d'Iroko Atlas, estimées sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes, ainsi qu'avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La limite maximale d'endettement direct et indirect est fixée à 50% de l'actif immobilier direct et indirect, conformément à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés. Toutefois, un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

La SCPI vise un levier cible d'endettement d'environ **30% de l'actif immobilier direct et indirect**. Cette cible indicative pourra être dépassée, tant à la hausse jusqu'à la limite maximale définie ci-dessus, qu'à la baisse, selon les opportunités et contraintes du marché.

2.5. Politique de couverture de taux et de change

La SCPI pourra avoir recours, dans le cadre de la gestion du risque de taux et de change, à des instruments de couverture souscrits auprès d'établissements financiers. Il pourra s'agir de contrats de couverture de taux dans le cadre de la mise en place des financements. La Société de Gestion pourra également avoir recours à des contrats de couverture de change pour les investissements réalisés en devises étrangères. Ces contrats ne sont pas comptabilisés à l'actif de la SCPI et figureront, le cas échéant, dans les éléments de hors bilan.

La mise en place de tels instruments de couverture sera réalisée de manière discrétionnaire par les Gérants, sur la base d'études de marché régulières se fondant sur les indicateurs macro-économiques internationaux. Ces analyses seront revues régulièrement par les équipes d'Iroko afin d'adapter les stratégies de couverture au contexte économique et financier spécifique à chaque pays (pour les risques de taux) et à chaque devise (pour les risques de change).

Toutefois, certains risques pourront volontairement ne pas être couverts, en fonction d'une analyse spécifique effectuée par pays (pour le risque de taux) ou par devise (pour le risque de change), tenant compte notamment du contexte économique, des coûts associés et du niveau d'exposition réelle de la SCPI. Ainsi, l'approche adoptée pourra varier d'un pays ou d'une devise à l'autre. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro (devise de référence) peut exercer une influence positive ou négative sur la valeur des actifs situés hors de la Zone Euro, ainsi que sur les revenus de ces actifs.

2.6. Rendement cible de la SCPI

La SCPI vise à offrir à ses associés un couple rendement/risque attractif sur le long terme. À ce titre, la Société de Gestion se fixe des objectifs indicatifs de Taux de Rendement Interne (TRI) net annuel et de Performance Globale Annuelle (PGA) de 7% à 10 ans incluant un Taux de Distribution non garanti cible de 6,5 % net de frais par an. Ces objectifs sont fondés sur des hypothèses de marché, de taux d'occupation, de niveau de valorisation des actifs, ainsi que sur la stratégie d'acquisition et de gestion mise en œuvre par la Société de Gestion.

Ces objectifs ne constituent pas une promesse de rendement. Ils pourront évoluer dans le temps, en fonction notamment des conditions économiques et immobilières, de la qualité des actifs en portefeuille, des niveaux d'endettement, des charges, ainsi que des flux locatifs effectifs. La Société de Gestion mettra en œuvre tous les moyens à sa disposition pour atteindre ces objectifs, tout en maintenant une gestion prudente des risques et une diversification géographique et sectorielle du portefeuille.

La performance effective pourra ainsi différer sensiblement des objectifs initiaux, à la hausse comme à la baisse, sans que cela ne puisse engager la responsabilité de la Société de Gestion. Les associés sont invités à considérer ces objectifs comme indicatifs et non garantis.

<u>Définition du TRI</u>

Le Taux de Rendement Interne (TRI) correspond à la performance annuelle globale (revenus distribués + évolution du prix de part) obtenue à partir de l'ensemble des flux financiers liés à l'investissement : souscription, dividendes, revente éventuelle des parts, etc. Ces flux sont actualisés pour refléter leur valeur dans le temps. Le TRI est exprimé net de frais et permet d'apprécier la rentabilité réelle d'un investissement sur la durée.

Définition de la Performance Globale Annuelle (PGA)

La Performance Globale Annuelle (PGA) mesure la performance annuelle d'une SCPI en tenant compte à la fois des distributions perçues sur l'année et de la variation du prix de souscription par rapport à l'année précédente.

Définition du Taux de Distribution

Le Taux de Distribution est obtenu en divisant le dividende brut versé au titre de l'année n (incluant tous les acomptes, dividendes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements fiscaux, par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

2.7. Modification de la politique d'investissement

Toute modification significative de la politique d'investissement sera soumise à l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés se prononçant sur la base d'un rapport établi par la Société de Gestion et fera l'objet d'une demande de visa auprès de l'AMF.

3. Capital social

3.1. Capital social initial

Le capital initial s'élève à 765.000 € (sept cent soixante-cinq mille euros) (hors prime d'émission). Il est divisé en 5.100 (cinq mille cent) parts (ci-après les « **Parts** »).

Conformément à l'article L. 214-86 du CMF, les Parts détenues par les Associés Fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la date de délivrance du visa de l'AMF à Iroko Atlas.

3.2. Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du CMF, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante-cinq mille (765.000) euros.

3.3. Capital social maximum

Le capital social maximum statutaire, constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions ne pourront plus être reçues, a été fixé à 300.000.000 € (trois cents millions d'euros).

Ce montant pourra être réduit ou augmenté par décision des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

3.4. Capital social effectif

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les Associés, dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture, le 31 décembre de chaque exercice.

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des Associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

3.5. Variabilité du capital social

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin semestriel d'information les mouvements intervenus dans le capital au cours du semestre précédent.

Il ne peut être procédé à l'augmentation du capital que si le capital initial est entièrement libéré et que les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'AMF et faites à un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs, ainsi le cas échéant que toutes les offres

de cession de Parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du CMF et faites à un prix, majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs, sont satisfaites.

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

- 10 % du capital social maximum visé à la section 3.3,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente,
- le capital social minimum visé à la section 3.2.

4. Responsabilité des Associés

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause par les tiers que si Iroko Atlas a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du CMF et à celles de l'article 11.1 des statuts d'Iroko Atlas (ci-après les « **Statuts** »), 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 d'Iroko Atlas.

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

L'Associé qui cesse de faire partie d'Iroko Atlas 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 d'Iroko Atlas un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire en application des articles L. 214-89 du CMF.

5. Principaux facteurs de risques

Avant d'investir dans Iroko Atlas l'investisseur doit tenir compte des éléments et facteurs de risques décrits ci-dessous.

5.1. Risques d'ordre général liés à l'investissement dans une SCPI

- **Risque de perte en capital** : Iroko Atlas n'offre aucune garantie ou protection ni capital investi ni de performances. L'investisseur est donc exposé à un risque de perte en capital partielle ou totale notamment en cas de cession de Parts ou de retrait. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans Iroko Atlas s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

- **Risque de liquidité** : Iroko Atlas ne garantit pas la possibilité de retrait ou de revente des Parts. Le retrait ou la revente des Parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande, que ce soit sur le marché primaire, en lien avec la variabilité du capital ou sur le marché secondaire, par confrontation des ordres d'achat et de vente en cas de suspension de la variabilité. Ainsi, un retrait ou une revente n'est envisageable que s'il existe une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Il est généralement recommandé de considérer l'investissement en Parts d'Iroko Atlas sur une longue durée. Si un Associé choisit de sortir avant la période de placement recommandée (minimum de 10 ans), le risque de cession ou de rachat des Parts à un prix inférieur à celui de la souscription est accru.

- **Risque de marché** : Les investissements réalisés par Iroko Atlas sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie, à l'évolution des taux longs ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur et la performance des actifs immobiliers détenus par Iroko Atlas. Ainsi, en cas de

baisse du marché, Iroko Atlas pourrait ne pas être en mesure de distribuer de dividendes et générer une moins-value.

- **Risque de gestion** : Iroko Atlas est gérée de façon discrétionnaire par la Société de Gestion. Il existe un risque qu'Iroko Atlas ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou actifs les plus performants. Ainsi, les revenus et la plus-value générés par Iroko Atlas peuvent être inférieurs à l'objectif de gestion. Dans un scénario défavorable Iroko Atlas pourrait ne pas être en mesure de distribuer de dividendes et générer une moins- value.

- **Risque de contrepartie** : Iroko Atlas est exposée au risque de défaillance de ses contreparties de marché et de celles de ses filiales (pour les actifs financiers) ou, par exemple, des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Ainsi, en cas de défaut d'une ou plusieurs contreparties, Iroko Atlas pourrait ne pas être en mesure de distribuer de dividendes et générer une moins-value.

- **Risque lié à la durée de blocage** : Conformément à l'article L.214-86 du CMF les Parts détenues par les Associés Fondateurs, les Sponsors et les Sponsors 2 sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

5.2. Risques liés à la stratégie d'Iroko Atlas

- **Risque de devise (de change)** : Iroko Atlas peut investir partiellement ou totalement sur des monnaies autres que l'Euro. Elle peut notamment investir notamment en Livre Sterling, en Zloty, en Franc Suisse, en Dollar Américain ou Dollar Canadien. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro (devise de référence) peut exercer une influence positive ou négative sur la valeur des actifs situés hors de la Zone Euro, ainsi que sur les revenus de ces actifs. Le risque de change peut ne pas être couvert ou n'être couvert que partiellement. Ainsi, en cas de baisse de valeur par rapport à l'Euro des devises étrangères auxquelles est exposée Iroko Atlas, cette dernière pourrait ne pas être en mesure de distribuer de dividendes et générer une moins-value.

- **Risque de taux** : La fluctuation des taux d'intérêts peut exercer une influence positive ou négative sur la valeur des actifs ainsi que sur le coût de l'endettement. Le risque de taux peut ne pas être couvert ou n'être couvert que partiellement. Ainsi, en cas d'augmentation des taux d'intérêts, Iroko Atlas dernière pourrait ne pas être en mesure de distribuer de dividendes et générer une moins-value.

- **Risque lié à l'endettement** : Iroko Atlas peut avoir recours à l'endettement (tel que contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme) dans la limite de 50% de l'actif immobilier direct et indirect. L'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement d'Iroko Atlas, mais augmente également les risques de pertes en cas de dévalorisation des actifs.

- **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 Atlas est exposée au risque de durabilité, c'est-à-dire un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance qui, s'il survient, peut avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Iroko Atlas s'est engagée 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 ou via un outil interne). La Société de Gestion prend en compte ce risque dans la décision d'investissement.

- **Risque fiscal** : Iroko Atlas tiendra compte de la fiscalité applicable dans l'Espace économique européen (EEE), au Royaume-Uni, en Suisse, aux Etats-Unis d'Amérique et au Canada, pays dans lesquels se situeront certains des actifs détenus par Iroko Atlas. Les caractéristiques de ce régime sont décrites au Chapitre 4 de la présente Note d'Information. Toute évolution du régime fiscal applicable aux actifs détenus, directement ou indirectement, par Iroko Atlas, à Iroko Atlas elle-même, à ses filiales ou aux Associés peut exercer une influence positive ou négative sur la valeur des actifs, sur les revenus générés par ces actifs et sur la valeur nette des revenus et plus-values éventuellement perçus par les Associés.

6. Procédure d'évaluation

La Société de Gestion mentionne, dans un état annexe au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution d'Iroko Atlas.

Conformément aux articles L. 214-109, R. 214-135, R. 214-157-1 du CMF et 422-234 du Règlement Général de l'AMF, ces valeurs sont arrêtées et publiées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dans la mesure où Iroko Atlas est à capital variable.

6.1. Valeur comptable

La valeur comptable d'Iroko Atlas est déterminée selon le plan comptable général adapté suivant les modalités fixées par le règlement du Comité de réglementation comptable n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

6.2. Valeur de réalisation

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs d'Iroko Atlas.

6.2.1. Valeur vénale des immeubles

La valeur vénale d'un immeuble peut être définie comme le prix qu'accepterait de payer un investisseur pour l'acquisition de cet immeuble dans son état actuel en conservant sa nature d'immeuble locatif, hors droits d'acquisition.

La valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par Iroko Atlas et par les sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du CMF est appréciée par un expert externe en évaluation et actualisée par ce dernier chaque année.

Il réalise une expertise de chaque actif immobilier détenu par Iroko Atlas au moins tous les cinq ans.

L'expert externe en évaluation est nommé par la Société de Gestion, dans les conditions prévues à l'article L. 214-24-16 du CMF, après acceptation de sa candidature par l'Assemblée Générale Ordinaire, pour un mandat d'une durée de cinq (5) ans.

6.2.2. Valeur nette des autres actifs

La valeur nette des autres actifs est arrêtée par la Société de Gestion sous le contrôle du commissaire aux comptes. Elle tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers notamment.

6.3. Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution d'Iroko Atlas est égale à la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription au moment de la reconstitution, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine d'Iroko Atlas à la date de clôture de l'exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

7. Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement

Iroko Atlas est régie notamment, sous réserve des stipulations spécifiques de la Note d'Information et des Statuts, par les articles 1832 et suivants du Code civil, les article L. 214-1, L. 214-24 à L. 214-24-23, L. 214-86 à L. 214-120, L. 231-8 à L. 231-21, D. 214-32 à D. 214-32-8 et R. 214-130 à R. 214-160 du CMF, les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles 422-189 à 422-236 du Règlement Général de l'AMF, et tous textes subséquents.

En souscrivant à une ou plusieurs Parts, chaque Associé s'engage notamment à apporter les sommes convenues à Iroko Atlas selon les instructions de la Société de Gestion en conformité avec la Note d'Information et les Statuts et certifie comprendre tous les risques décrits dans la Note d'Information.
Conformément à la règlementation, la Société de Gestion s'est dotée de procédures de traitement des réclamations des Associés.

Tout litige découlant de la souscription d'un Associé dans Iroko Atlas (et qui n'aurait pu faire l'objet d'un traitement à l'amiable satisfaisant notamment dans le cadre de la procédure de traitement des réclamations de la Société de Gestion) est en principe du ressort des juridictions françaises, appliquant la procédure et les principes de droit français.

L'attention des Associés est attirée sur le fait que le système judiciaire de la République Française reconnaît la possibilité d'exequatur de décisions judiciaires étrangères dans certains cas, c'est-à-dire permettant leur reconnaissance et leur exécution en France comme si elles y avaient été jugées par une juridiction française. Il n'appartient pas à la Société de Gestion de garantir les situations dans lesquelles cette procédure d'exequatur est recevable et recommande aux Associés qui voudraient avoir recours à cette procédure de s'adresser à leur conseiller juridique.

CHAPITRE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1.1. Modalités de souscription et de versement

1.1.1. Dossier de souscription

Conformément à l'article 422-197 du Règlement Général de l'AMF, un dossier de souscription est mis à disposition de tout souscripteur, sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'AMF, préalablement à sa souscription. Ce dossier est composé des documents suivants dans leur dernière version :

- la Note d'Information ayant reçu le visa de l'AMF ;
- les Statuts ;
- le document d'informations clés ;
- un bulletin de souscription des Parts en double exemplaire, dont l'un doit être conservé par le souscripteur (ci-après le « **Bulletin de Souscription** ») ;

et le cas échéant :

- le rapport annuel d'Iroko Atlas ;
- le bulletin semestriel, ou trimestriel s'il en existe un, d'information ;
- les circulaires en vigueur.

Les derniers rapport annuel et bulletin semestriel, ou trimestriel s'il en existe un, peuvent alternativement être mis à disposition des souscripteurs sur le site internet Iroko.eu.

Un exemplaire papier de tous les documents mentionnés ci-dessus est fourni gratuitement aux souscripteurs qui le demandent.

La Société de Gestion met également à la disposition des investisseurs l'ensemble des informations mentionnées au I de l'article 421-34 du Règlement Général de l'AMF.

1.1.2. Modalités de souscription

Les modalités de souscription des Parts sont mentionnées dans le Bulletin de Souscription.

Le Bulletin de Souscription doit parvenir à la Société de Gestion, complété et signé, accompagné du paiement du montant de la souscription et de toutes pièces justificatives exigées par le Bulletin de Souscription ou la Société.

Le prix des Parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription en numéraire.
La souscription de Parts d'Iroko Atlas peut être financée par un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le Bulletin de Souscription, ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant. Il est précisé que le recours à l'emprunt augmente la capacité d'investissement du souscripteur. Cette opération présente un caractère risqué dans la mesure où, en cas de baisse du marché immobilier et/ou de baisse de la valeur des Parts, le souscripteur peut être dans l'impossibilité de rembourser son emprunt.

Si les Parts souscrites sont nanties au profit de l'organisme prêteur, ce dernier pourrait en demander la vente en cas de défaillance du souscripteur dans l'exécution du prêt. Cette vente pourrait entraîner une perte en capital pour le souscripteur. Par ailleurs, à terme, si le rendement des Parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de moins-value lors de la vente des Parts, le souscripteur devra mobiliser d'autres ressources pour payer la différence.

1.1.3. Modalités de versement

Les Parts sont libérées par prélèvement ou virement sur le compte bancaire d'Iroko Atlas. Les souscriptions et versements sont reçus au siège d'Iroko Atlas : SCPI Iroko Atlas, 4, rue de la Pompe, 75116 Paris, France, ou par courriel : contact@iroko.eu, ou via la plateforme internet dédiée de la Société de Gestion : associate.iroko.eu.

1.2. Conditions de souscription

- **Prix de souscription** : le prix de la Part est indiqué sur le bulletin de souscription. Il est déterminé par la Société de Gestion sur la base de la valeur de reconstitution selon les modalités détaillées à l'article 1.5 de la Note d'Information.
- **Date d'entrée en jouissance** : La date d'entrée en jouissance est fixée au premier jour du cinquième mois suivant l'émission des Parts souscrites.
- **Minimum de souscription** : À l'exception des Associés Fondateurs, les premiers souscripteurs dits « Sponsors » sont tenus de souscrire un minimum de vingt-cinq mille quatre cent quatre-vingts (25.480) euros lors de leur première souscription, et les souscripteurs dits « Sponsors 2 » sont tenus de souscrire un minimum de vingt- six mille huit cent quatre-vingts (26.880) euros. Les autres souscripteurs seront tenus de souscrire un minimum de cinq mille (5.000) euros lors de leur première souscription à l'exception des souscripteurs souscrivant des parts en usufruits ainsi que des salariés de la Société de Gestion pour lesquels il n'y a pas de minimum de souscription.
- **Libération** : les Parts doivent être libérées en totalité à la souscription.

1.3. Parts sociales

- **Valeur nominale** : la valeur nominale des Parts est égale à cent cinquante euros (150€).
- **Prime d'émission** : chaque souscription donne lieu au paiement d'une prime d'émission de cinquante euros (50 €).
- **Forme des Parts** : les Parts sont nominatives. Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des Associés. Les Associés peuvent demander à la Société de Gestion la transmission par courrier électronique d'une attestation de son inscription sur le registre des Associés.
  Les Parts peuvent être fractionnées en dixièmes, centièmes, millièmes et dix-millièmes sur décision de la Société de Gestion
- **Catégories de Parts** : Il n'existe, à la date de cette Note d'Information, que des Parts ordinaires, dont le code ISIN est SCPI00010399.
- **Dénomination commerciale** : La SCPI pourra comporter des parts avec des dénominations différentes, chaque dénomination étant destinée à refléter les parts commercialisées par un réseau distinct de distribution.

1.4. Modalités de la première souscription ouverte au public

Garantie bancaire

Conformément à l'article L. 214-116 du CMF, le capital maximum statutaire, soit trois cents millions d'euros (300.000.000 €), doit être souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit quarante-cinq millions euros (45.000.000 €) dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription.

Dans l'hypothèse où cette obligation ne serait pas satisfaite, Iroko Atlas sera dissoute et tous les Associés seront remboursés du montant de leur souscription. Pour faire face à cette obligation de remboursement et conformément aux article L. 214-86 du CMF et 422-191 du Règlement Général de l'AMF, une garantie bancaire, ne bénéficiant pas aux Associés Fondateurs, d'un montant de cinq millions quatre cent soixante mille euros (5.460.000 €) représentant 15% du capital maximum prévu par les Statuts augmentés de la prime d'émission, a été délivrée par Banque Palatine (ci-après le « **Banque** ») le 14 février 2025.

La garantie bancaire ne pourra être mise en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires (ci-après le « **BALO** »), et l'expiration du délai d'une (1) année à compter de cette date, n'atteignent pas 15% du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts,
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la Société de Gestion à l'AMF et à la Banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser,
- qu'après la remise par Iroko Atlas à la Banque :
    - o du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant statué sur la dissolution d'Iroko Atlas,
    - o de la liste complète des Associés avec leur nom et adresse et le nombre de Parts dont ils sont titulaires.

1.5. Modalités de calcul du prix de souscription

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait qu'à compter de l'obtention du visa de l'AMF et dans la limite d'un montant de collecte de 20.000.000 € (vingt millions d'euros) (prime d'émission incluse), les premiers souscripteurs dits
« Sponsors » pourront souscrire à un prix de souscription de 182 € TTC au lieu du prix de souscription de 200 € TTC qui sera proposé à aux investisseurs qui souscriront après les phases de collectes de lancement de la SCPI.

Ce montant de 20.000.000€ (vingt millions d'euros) devra être souscrit par les Sponsors dans un délai maximum de 6 mois renouvelables 3 mois à compter de l'obtention du visa par l'AMF.

Le montant souscrit par chacun des Associés Fondateurs devra être d'un montant minimum de 182 euros et les Parts ainsi souscrites seront inaliénables pendant une période de trois ans à compter de l'obtention du visa de l'AMF.

Le prix de souscription est la somme de la valeur nominale et de la prime d'émission, tel que détaillé ci-après.

A compter de la date d'obtention du visa de l'AMF, le prix de souscription est fixé à 182 euros TTC pour les Sponsors (y compris pour les Associés Fondateurs qui souhaiteraient effectuer de nouvelles souscriptions). Ce prix de souscription s'applique dans la limite d'un montant de collecte de 20.000.000 € (vingt millions d'euros), prime d'émission incluse. Il se décompose ainsi :

- Valeur nominale de la part sociale : 150 €,
- Prime d'émission : 32 € TTC.

Dès lors que le premier des évènements suivants a lieu : (i) la Société de Gestion constate que le niveau de collecte de parts Sponsors de 20.000.000 € (vingt millions d'euros) par Iroko Atlas est atteint, ou (ii) la Société de Gestion constate que le délai de 6 mois renouvelables trois mois à compter de l'obtention du visa par l'AMF est échu, et dans la limite d'un montant de collecte de 10.000.000 € (dix millions d'euros) les souscripteurs suivants dits « Sponsors 2 » pourront souscrire à un prix de souscription de 192 € TTC au lieu du prix de souscription de 200 € TTC qui sera proposé à tous les investisseurs qui souscriront par la suite.

A compter au plus tôt de (i) l'atteinte du montant de collecte des parts Sponsors de 20.000.000 € (vingt millions d'euros), ou de (ii) la fin du délai de 6 mois renouvelables 3 mois pour la collecte des parts Sponsors le prix de souscription est fixé à 192 euros TTC pour les Sponsors 2 (y compris pour les Associés Fondateurs et Sponsors qui souhaiteraient effectuer de nouvelles souscriptions). Ce prix de souscription s'applique dans la limite d'un montant de collecte de 10.000.000 € (dix millions d'euros), prime d'émission incluse. Il se décompose ainsi :

- Valeur nominale de la part sociale : 150 €,
- Prime d'émissions : 42 € TTC.

Ces réductions correspondent à une prime d'émission moins importante, qui s'explique par une moindre participation aux frais de constitution, d'augmentation de capital et d'acquisition des premiers éléments du patrimoine d'Iroko Atlas.

Dès lors que la Société de Gestion constate que le niveau de collecte des parts Sponsors 2 de 10.000.000 € (dix millions d'euros) par Iroko Atlas est atteint, le prix de souscription applicable à l'ensemble des investisseurs (y compris aux Associés Fondateurs, Sponsors et Sponsors 2 qui souhaiteraient effectuer de nouvelles souscriptions) est fixé à 200 € TTC. Les investisseurs seront informés de l'atteinte de ce niveau de collecte et de l'entrée en vigueur de ce prix de souscription par un avis publié au BALO. Le prix de souscription de 200 € TTC se décompose ainsi :

- Valeur nominale de la part sociale : 150 €

Le capital est divisé en Parts sociales de cent cinquante euros (150€) émises en représentation des apports des Associés, conformément à l'article 6 des Statuts d'Iroko Atlas.

- Prime d'émission : 50 € TTC, dont :
    - La prime d'émission acquise à Iroko Atlas au même titre que la valeur nominale. Elle sert à amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine. Son évolution permet de sauvegarder les intérêts des Associés anciens en évitant que l'arrivée progressive de nouveaux Associés ne réduise la valeur de leurs Parts par dilution.
    - Les frais d'établissement, et les frais d'acquisition, directe et indirecte, des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire pourront être imputés sur la prime d'émission.

Le niveau de collecte de parts Sponsors de 20.000.000 € (vingt millions d'euros) ou par la suite, des parts de Sponsors 2 de 10.000.000 € (dix millions d'euros) pourra toutefois être ajusté à la hausse ou à la baisse, sur décision motivée de la Société de Gestion, en fonction des circonstances de marché ou des besoins spécifiques liés au développement initial du patrimoine d'Iroko Atlas.

L'article L. 214-94 du CMF dispose que le prix de souscription des Parts déterminé par la Société de Gestion doit être compris dans une fourchette de plus ou moins 10 % autour de la valeur de reconstitution d'Iroko Atlas, sauf justification notifiée à l'AMF.

1.6. Restrictions à l'égard des *U.S. Persons*

Les Parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), ou au bénéfice de toute « *U.S. Person* », tel que ce

terme est défini par la « *Rule 902* » de la « *Regulation S* » définie au titre du « *Securities Act of 1933* » des Etats-Unis d'Amérique (ci-après le « ***Securities Act*** »).

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des Parts de la SCPI devront déclarer leur résidence à la Société de Gestion et lui garantir, lors de toute acquisition ou souscription de Parts, qu'elles ne sont pas des « U.S. Persons » et s'engagent à fournir à la Société de Gestion toutes informations et/ou attestations qui lui seraient nécessaires, notamment pour respecter toute réglementation applicable. Tout associé de la SCPI s'engage également à (i) informer immédiatement la Société de Gestion s'il devient une « *U.S. Person* », et (ii) à cet égard, lui communiquer les informations ou attestations qui lui seraient nécessaires dans le cadre de ce changement de résidence.

La Société de Gestion peut imposer des restrictions (i) à la détention des Parts par une « *U.S. Person* » et notamment opérer le rachat forcé des Parts détenues, ou (ii) au transfert des Parts à une « *U.S. Person* ».

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît, directement ou indirectement, en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (ii) qui pourrait, selon l'opinion de la Société de Gestion, faire subir ou susceptible de faire subir un préjudice ou un coût à Iroko Atlas et/ou à la Société de Gestion et/ou à un ou plusieurs de ses Associés qu'ils n'auraient autrement ni endurés ni subis.

1.7. FATCA et autres obligations déclaratives

La Société de Gestion pourra demander à tout souscripteur toute information, déclaration, attestation ou formulaire le concernant, notamment son identité, sa nationalité, sa résidence fiscale, son statut fiscal (ou concernant ses bénéficiaires effectifs), que la Société de Gestion pourrait estimer, en son entière discrétion, nécessaires ou pertinents pour permettre à la Société de Gestion d'évaluer et de se conformer à toutes exigences légales, réglementaires ou fiscales applicables à la Société de Gestion, à Iroko Atlas, aux Associés ou à tout investissement réalisé ou proposé par la SCPI, et plus particulièrement, pour que la Société de Gestion puisse (i) appliquer une exonération, ou une réduction du taux de retenue à la source sur tout paiement fait par ou au profit de la SCPI, (ii) satisfaire aux exigences des sections 1471 à 1474 de l'« *U.S. Internal Revenue Code* » (« **U.S. Code** ») afin d'éviter d'appliquer une retenue à la source imposée par les sections 1471 à 1474 du U.S. Code (en ce compris, toute retenue sur les sommes distribuées audit souscripteur par la SCPI), (iii) se conformer aux obligations de déclaration ou de retenue à la source prévues aux sections 1471 à 1474 du U.S. Code, (iv) se conformer à toute obligation de la Société de Gestion, de la SCPI, d'une affiliée ou d'une personne liée à ces dernières tel qu'exigé par l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (Foreign Account Tax Compliance Act dite « **Loi FATCA** ») et toutes règles légales, règlementaires, lignes directrices ou pratiques de marchés adoptées ou publiées par l'administration fiscale française, ou (v) respecter toute autre loi, règlement, accord ou pratique officielle en relation à tout autre échange d'information ou obligation de déclaration s'appliquant à la Société de Gestion, à Iroko Atlas et/ou aux Associés. En outre, chaque souscripteur s'engage à prendre toute autre mesure que la Société de Gestion pourra raisonnablement lui demander de prendre en relation avec ce qui précède. Si la Société de Gestion est contrainte de déclarer des informations relatives au souscripteur ou tout autre Associé à l'administration fiscale française ou à toute autre administration fiscale étrangère, chaque souscripteur, lorsqu'il revêtira la qualité d'Associé, sera réputé avoir donner son accord sans réserve relativement à toute déclaration que la Société de Gestion serait contrainte d'effectuer afin que celle-ci soit en mesure de respecter de telles obligations.

Dans le cas où un Associé ne fournit pas les informations, déclarations, attestations ou formulaires (ou n'entreprend pas les mesures) requis au titre de la présente section 1.7, l'Associé concerné et la Société de Gestion reconnaissent et conviennent que cette dernière sera autorisée à (x) céder les Parts détenues par cet associé au sein d'Iroko Atlas à une personne choisie par la Société de Gestion, et/ou (y) opérer le rachat forcé des Parts détenues par l'associé concerné, et/ou (z) prendre toute autre mesure que la Société de Gestion estime, en son entière discrétion, nécessaire ou pertinente pour minimiser les conséquences qui pourraient être subies par toute participation détenue par Iroko Atlas ou par les autres Associés du fait du non-respect de la présente section 1.7 par l'Associé concerné. A la demande de la Société de Gestion, tout souscripteur signera tout document, opinion, acte et attestation que la Société de Gestion aura raisonnablement requis ou qui seraient par ailleurs requis aux fins susmentionnées.

Chaque Associé s'engage à indemniser et dégager de toute responsabilité Iroko Atlas et la Société de Gestion et ainsi que leurs bénéficiaires effectifs directs ou indirects des frais ou dépenses découlant de tout manquement à la présente section 1.7, notamment, sans que cela soit limitatif, toute retenue à la source pratiquée en vertu des sections 1471 à 1474 de l'U.S. Code ou en vertu d'un accord intergouvernemental sur toute participation détenue par Iroko Atlas ou toute retenue à la source ou autre impôt dû en conséquence d'un transfert effectué en application de la présente section, et notamment tout rachat ou cession forcés mentionnés au paragraphe précédent.

Chaque Associé s'engage à transmettre, dans les meilleurs délais, à la Société de Gestion les informations, déclarations, certificats ou formulaires applicables si (i) l'*US Internal Revenue Service* mettrait fin à tout accord conclu avec l'Associé concerné relatif à une retenue à la source, (ii) tout autre formulaire antérieurement fourni ne s'avérait plus sincère, exact et/ou complet ou dès l'expiration, l'invalidité ou l'obsolescence d'un formulaire précédemment communiqué, ou (iii) un changement dans les informations fournies à la Société de Gestion conformément à la présente section 1.7 surviendrait.

Par ailleurs, dans le cadre de la lutte contre l'évasion fiscale et en application de l'article 1649 AC du Code général des impôts, la Société de Gestion peut devoir transmettre des informations concernant les souscripteurs à la Direction Générale des Finances Publiques en France. En conséquence, chaque Associé devra se conformer à des obligations déclaratives comprenant, notamment et sans limitations, des informations sur les bénéficiaires directs et indirects de l'Associé concerné, y compris mais non limité à tout bénéficiaire effectif de l'Associé concerné, de manière à permettre à la Société de Gestion d'évaluer et de se conformer aux exigences légales, réglementaires et fiscales applicables à Iroko Atlas et à la souscription de l'Associé concerné aux Parts d'Iroko Atlas.

CHAPITRE 2 – MODALITÉS DE SORTIE

Le terme naturel d'Iroko Atlas est celui de sa dissolution, échéance à partir de laquelle les actifs immobiliers seront mis en vente en vue de sa liquidation.

L'Associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses Parts dispose de deux moyens :

- le retrait par remboursement de ses Parts, intervenant en contrepartie des demandes de souscription ou dans l'hypothèse de la création et de la dotation préalable d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur celui- ci ;
- la cession de gré à gré par l'associé sans intervention de la Société de Gestion, mais sous réserve de son agrément, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

La Société de Gestion ne garantit ni le retrait ni la cession des Parts.

2.2. Retraits par remboursement des Parts

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer d'Iroko Atlas, partiellement ou en totalité, dans la limite de la clause de variabilité fixée par les Statuts.

2.2.1. Demandes de retrait

Les demandes de retraits sont adressées à la Société de Gestion par courriel à l'adresse contact@iroko.eu au moyen d'un bulletin de retrait (ci-après le « **Bulletin de Retrait** »).

Le Bulletin de Retrait doit parvenir à la Société de Gestion, complété et signé, accompagné de toutes pièces justificatives exigées par le Bulletin de Retrait ou la Société de Gestion.

Toute demande de retrait incomplète et non régularisée dans un délai maximum de 2 mois sera rejetée.

Les Parts remboursées sont annulées. 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.

Si l'Associé auteur de la demande de retrait n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion pourra exécuter partiellement son ordre de retrait.

Les demandes de retrait complètes sont, dès constatation de leur complétude par la Société de Gestion, inscrites sur le registre des demandes de retrait tel que prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'AMF et traitées par ordre chronologique, étant observé que la Société de Gestion ne garantit pas le retrait des Parts.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales. Une modification entrainant l'augmentation du nombre de Parts objet de la demande entraine la perte du rang d'inscription.

Suivant l'article 8 des Statuts d'Iroko Atlas, trois cas peuvent se présenter :

- La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription :

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 formulées au cours de la période de compensation en cours portant sur un nombre suffisant de Parts.

Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente dans le registre des ordres.

Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois de telle sorte que le délai d'exécution moyen est de quinze (15) jours et que, sauf circonstances exceptionnelles, ledit délai ne devrait pas être supérieur à un (1) mois. Les fonds sont envoyés dans un délai de deux (2) mois à partir de la date de compensation des ordres, aux Associés se retirant.

La Société de Gestion détermine le prix de retrait sur la base du prix de souscription diminué des frais. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription. Le prix de retrait est indiqué sur le bulletin d'information. Le prix de retrait, à la date d'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, s'élève à 182 €.

En application de l'article 422-219 du Règlement général de l'AMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par envoi recommandé électronique les Associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. Sans réponse de la part des Associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

- La demande de retrait est remboursée sur le fonds de remboursement :

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait, l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la liquidité du marché des Parts.
Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des Associés.
La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale Ordinaire des Associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'Autorités des Marchés Financiers.

La Société de Gestion proposera à l'Associé auteur de la demande de retrait, lorsque le retrait n'a pu avoir lieu dans un délai de six (6) mois, de faire racheter ses Parts sur le fonds de remboursement, lorsque ce fonds fonctionnera, et si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Conformément à l'article 422-230 du

Règlement Général de l'AMF le prix de rachat par le fonds de remboursement sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

L'Associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de la proposition de la Société de Gestion pour notifier à celle-ci sa demande expresse de remboursement de ses Parts par prélèvement sur le fonds de remboursement au prix de retrait indiqué. En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'Associé sera réputé refuser cette proposition et maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'AMF en attente des souscriptions correspondantes.

Dans l'hypothèse où le fonds de remboursement ne fonctionne pas encore ou est vide, il sera constitué ou reconstitué dès que possible.

- La demande de retrait est remboursée par la mise en œuvre d'un mécanisme de rétro- compensation :

L'Assemblée Générale Ordinaire des Associés peut décider de la mise en œuvre d'un mécanisme de rétro-compensation des demandes de retrait lorsqu'une demande de retrait d'un Associé n'a pu être satisfaite par compensation au terme du mois de leur réception et s'il n'existe pas de fonds de remboursement ou si le fonds de remboursement n'est pas suffisamment doté. La Société de Gestion aura alors la faculté de décider de compenser les demandes de retrait avec les fonds issus des souscriptions libérées mais non encore investies selon les conditions suivantes :

- les sommes issues des souscriptions non encore investies utilisées pour la compensation des demandes de retrait ne peuvent excéder 2% par mois de la valeur de reconstitution d'Iroko Atlas sur une période maximale de douze (12) mois,
- les sommes issues des souscriptions non encore investies qui pourront être utilisées pour la compensation des demandes de retrait sont placées dans des actifs liquides et font l'objet d'un suivi extracomptable et d'une inscription sur un compte ségrégué,
- l'utilisation des sommes issues des souscriptions non encore investies pour la compensation des demandes de retrait n'a pas d'incidence négative sur les liquidités nécessaires à la gestion courante d'Iroko Atlas.

2.2.2. Blocage des retraits

- Des demandes de retrait demeurent non satisfaites sur une période continue de six (6) mois :

La Société de Gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait demeurent non satisfaites sur une période continue de six (6) mois, et ce quel que soit le pourcentage de Part d'Iroko Atlas qu'elles représentent, de suspendre les retraits et donc les effets de la variabilité du capital, après avoir consulté le Conseil de Surveillance et en avoir informé les Associés, le Dépositaire et l'AMF. Dans cette situation, les ordres inscrits sur le registre des ordres seront annulés et les associés auront la possibilité de céder leurs parts sur le marché secondaire selon les modalités décrites à la section 2.2 ci-après.

- Les demandes de retrait en attente depuis plus de douze (12) mois excèdent 10 % des Parts :

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des Parts émises par Iroko Atlas n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93, II du CMF, en informe sans délai l'AMF et convoque, dans les deux mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire pour statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du CMF.

Au titre des autres mesures appropriées, la Société de Gestion peut proposer la mise en place d'un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies à la section 2.3 du présent chapitre, qui emporte la suspension des demandes de retrait.

Le blocage des retraits ne peut se produire que si le fonds de remboursement n'existe pas encore ou s'il est vide.

2.3. Dispositions générales applicables aux retraits, cessions, transferts et mutation

Les dispositions de cette section 2.2 s'appliquent en cas de retrait comme en cas de cession, transfert et mutation, notamment en cas de cession réalisée en application des dispositions de l'article L. 214-93 du CMF. Les cessions directes de l'Associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté sont constatées selon les formes habituelles.

Il est rappelé qu'Iroko Atlas ne garantit pas la liquidité des Parts.

2.3.1. Registre des Associés

Toute cession, tout transfert et toute mutation de Parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des Associés d'Iroko Atlas.

Lorsqu'une cession, un transfert ou une mutation de Parts est réalisée en application des dispositions de l'article L. 214-93 du CMF, ou des dispositions statutaires prévoyant la suspension de la variabilité du capital, l'inscription sur le registre des Associés est directement effectuée par la Société de Gestion conformément à la règlementation en vigueur.

2.3.2. Cession de gré à gré

Les Associés qui désirent céder leurs Parts ont également la possibilité de les céder directement à un Associé ou à un tiers, sous réserve de la clause d'agrément stipulée à la section 2.2.5 ci-après et de ne pas constituer une cession à une US Person telle que définie à la section 1.6 du Chapitre 1. 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.

Toute cession de Parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des Associés. Cette inscription se fera sur présentation d'une déclaration de transfert (imprimé CERFA 2759 ou contrat de cession) dûment enregistrée par l'Administration fiscale, comportant le nombre de Parts cédées ou transférées et indiquant les nom, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire, ou le cas échéant, d'une copie de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications concernant les Parts transférées.

Les parties concernées devront faire leur affaire du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus.

2.3.3. Répartition des revenus

En cas de cession, transfert ou mutation, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux Parts transférées à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du transfert sur le registre des Associés. Les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession, du transfert ou de la mutation sur le registre des Associés, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du bénéficiaire du transfert, resteront acquis au cédant.

2.3.4. Clause d'agrément

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession à un conjoint, un ascendant ou un descendant, la cession de Parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion si le futur cessionnaire n'est pas présenté à l'Associé cédant par la Société de Gestion elle-même.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses Parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de Parts dont la cession est envisagée et le prix offert (ci-après la « **Lettre de Notification** »). Dans les deux (2) mois de la réception de la Lettre de Notification complète (ci-après le « **Délai d'Agrément** »), la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé cédant par courrier

électronique. La Société de Gestion sera en droit de demander dans ce Délai d'Agrément tout document qu'elle estimera nécessaire notamment pour lui permettre de satisfaire aux obligations règlementaires qui lui incombent au titre notamment de la gestion du portefeuille Iroko Atlas.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée. Faute pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le Délai d'Agrément, l'agrément du cessionnaire est considéré comme acquis.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les Parts par un Associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, directement par Iroko Atlas en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des Parts est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si à l'expiration d'un 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 à la demande d'Iroko Atlas.

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de Parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des Parts nanties selon les dispositions du premier alinéa de l'article 2346 du Code civil, à moins que la Société de Gestion ne préfère, après la cession, faire racheter sans délai les Parts par Iroko Atlas, en vue de réduire son capital.

2.4. Registre des ordres d'achat et de vente - Dispositions particulières en cas de blocage des retraits

En cas de blocage des retraits, lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire est réunie, en application de l'article L. 214-93 du CMF, pour décider de la cession totale ou partielle du patrimoine ou de tout autre mesure appropriée, faisant usage de la faculté concédée à la section 2.1 du présent Chapitre 2 – Modalités de sortie, elle peut également décider de la mise en place d'un registre des ordres d'achat et de vente.

Lorsque ce registre a été mis en place, l'Associé intéressé adresse un ordre d'achat ou de vente à la Société de Gestion selon les modalités indiquées ci-après (transmission des ordres). L'ordre d'achat ou de vente doit comporter les informations dont la liste est fixée par l'Annexe II de l'Instruction AMF DOC-2019-04.

2.4.1. Registre des ordres

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège d'Iroko Atlas.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois. Ce délai pourra être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse de l'Associé concerné.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité des ordres 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.

A réception, la Société de Gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le ou les donneurs d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion selon les modalités définies ci-après.

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. 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 ;
- modifie le sens de son ordre.

2.4.2. Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de Parts. Le prix d'exécution peut être connu, le jour même de son établissement, par consultation sur le site internet www.iroko.eu. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité des prix d'exécution d'Iroko Atlas est mensuelle et le prix d'exécution est fixé le dernier jour ouvré de chaque mois, à midi.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. Dans ce cas, la Société de Gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera via le bulletin périodique et le site internet www.iroko.eu.

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 de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

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

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des Associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à Iroko Atlas et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités de Parts échangées, les cinq (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) prix de vente les plus faibles, ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiquées à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de Gestion, soit par l'intermédiaire du site internet www.iroko.eu.

2.4.3. Délai de versement des fonds

En cas de cession des Parts, le montant correspondant est réglé par chèque ou virement bancaire au vendeur dans les meilleurs délais et dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la réalisation de la transaction.

2.4.4. Transmission des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente sont adressés à la Société de Gestion :

- via la plateforme internet dédiée de la Société de Gestion : associate.Iroko.eu
- par courrier reçus au siège d'Iroko Atlas : SCPI Iroko Atlas, 4 rue de la Pompe, 75116 Paris,
- ou par courriel : contact@iroko.eu.

2.4.5. Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par l'article 422-208 du Règlement Général de l'AMF à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus) par un virement sur un compte spécifique ouvert au nom d'Iroko Atlas qui ne porte pas intérêts, ou par un chèque de banque émis à l'ordre d'Iroko Atlas, qui sera remis sur ce compte, reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à douze (12) heures.

En toute hypothèse, la Société de Gestion ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

CHAPITRE 3 – FRAIS

3.1. Répartition des frais entre Iroko Atlas et la Société de Gestion

La Société de Gestion supporte les frais de bureau (notamment locaux et matériels) et de personnel nécessaires à la gestion courante des biens sociaux et à l'administration d'Iroko Atlas, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par Iroko Atlas.

3.1.1 Outre les commissions visées à l'articles 3.2, Iroko Atlas 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.

3.1.2 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.

3.1.3 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.

3.2. Rémunération de la Société de Gestion

Pour assurer ses missions, la Société de Gestion percevra une rémunération sous la forme des commissions ci-après :

3.2.1. Commission de souscription

Il n'y a pas de commission de souscription due au titre de la souscription des Parts.

3.2.2. Commission de gestion

La commission de gestion est versée par Iroko Atlas et est fixée comme suit :

- Un montant maximum de 12% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 14,4 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés par la Société concernant les actifs localisés dans la zone Euro ; et
- Un montant maximum de 14% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 16,8% TTC pour un taux de TVA de 20%) des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés par la Société concernant les actifs localisés hors de la zone Euro.

Cette commission de gestion rémunère la Société de Gestion pour la gestion et l'administration de la Société (*fund management*), la gestion de ses biens sociaux (*asset management*), ainsi que la gestion de sa trésorerie et la répartition des bénéfices.

La TVA est susceptible d'évoluer et est donnée à titre indicatif.

Les prestations de *fund management* couvrent notamment :

- l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la Société,
- l'allocation des souscriptions entre la poche d'actifs immobiliers et les liquidités (y compris le placement de la trésorerie),
- la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers,
- la stratégie de couverture de taux et de change,
- l'établissement du rapport annuel de gestion et des bulletins d'informations périodiques,
- la gestion des souscriptions et des retraits etc.,

Les prestations d'asset management permettent d'optimiser la valorisation de l'actif et couvrent notamment :

- la définition de la stratégie d'acquisition, de cession et de location,
- la supervision de la gestion locative des actifs effectuée par les gestionnaires d'actifs immobiliers (*property managers*) (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres ou autres, retard, paiement et récupération des charges auprès des *spobiens* et gérants d'immeubles)
- la supervision de la commercialisation et la relation avec les courtiers, la définition de la stratégie en matière de travaux structurants (c'est-à-dire hors travaux courants d'entretien ou de remise en état) et
- la définition du plan pluriannuel de travaux, la modélisation des plans d'affaires, le suivi de la performance des actifs et les relations avec les gérants d'actifs immobiliers (*property managers*).

La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes.

Une partie de cette commission pourra être reversée à tout prestataire sur lequel la Société de Gestion pourra s'appuyer pour l'administration de la Société et la gestion de son patrimoine et de sa trésorerie.

Les property managers, en charge de la gestion locative, technique, administrative des actifs de la SCPI, sont généralement rémunérés sur la base d'un pourcentage des loyers encaissés, avec des taux qui varient selon le pays concerné, la typologie d'actif, la 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). Les contrats de *property management* 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) et de prestations ponctuelles comme 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.

La sélection des *property managers* fait l'objet d'un appel d'offres par la Société de Gestion afin de s'assurer du meilleur service et du niveau approprié d'honoraires pour la SCPI.

De plus, les contrats prévoient des reportings permettant de s'assurer de la bonne exécution par les *property managers* de leurs missions.

Afin de garantir une qualité de service optimale, Iroko conduit une évaluation annuelle de ses prestataires. Tout dysfonctionnement constaté peut déclencher un nouvel appel d'offres visant à sélectionner un gestionnaire plus adéquat. Dans le cadre de la gestion des conflits d'intérêts, et notamment lorsqu'Iroko est amenée à sélectionner des prestataires appartenant au même groupe ou ayant un lien capitalistique avec l'un de ses actionnaires, la

société s'assure par des contrôles réguliers que les conditions tarifaires et le niveau des prestations sont en adéquation avec les pratiques du marché.

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

Une quote-part de la commission de gestion peut servir à rémunérer les intermédiaires chargés de la distribution des parts de la Société dans les conditions prévues par les conventions signées entre la Société de Gestion et ces intermédiaires et en application de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, Iroko Atlas règle directement tous les autres frais sans exception tel que listés à la section 3.1.

3.2.3. Commission sur retrait, cession ou mutation de Parts

Pour les retraits, cessions de gré à gré ou mutations de Parts détenues depuis moins de six (6) ans, la Société de Gestion percevra une commission d'un montant maximum de 5% HT (soit 6% TTC) du prix total des Parts concernées par le retrait, la cession ou la mutation. 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 cinq (5) ans de détention.

En cas de retrait, le montant de la commission sera prélevé directement sur la somme remboursée à l'Associé concerné.

En cas de cession ou de mutation, la commission est à la charge de l'Associé récipiendaire des Parts concernées, qu'il soit cessionnaire, donataire ou ayant droit bénéficiaire de l'Associé qui dispose de ses Parts.

Conformément à l'article 726, I-2° du Code général des impôts, un droit d'enregistrement s'applique aux cessions directes intervenant sur le marché secondaire au taux actuel de 5%.

Ces droits d'enregistrement sont à payer au Trésor Public avant transmission de l'acte de cession à la Société de Gestion.

3.2.4. Commission d'arbitrage des actifs immobiliers

La Société de Gestion percevra une commission d'acquisition d'actifs immobilier d'un montant maximum de 4% HT (soit 4,8% 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 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 prix d'acquisition (le « **Prix d'Acquisition** »).

- Le Prix de Vente sera déterminé comme le prix net vendeur auquel 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 du jour de la signature de l'acte définitif.

3.2.5. Commission 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 (6 % TTC) maximum du montant des travaux suivis directement par la Société de Gestion.

La prise en charge de frais supplémentaires autres que ceux listés dans la Note d'Information, devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés, pour couvrir des charges exceptionnelles, imprévisibles à la date de signature des présents Statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale Ordinaire devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-106 du CMF.

Toutes sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment et pour quelque cause que ce soit.

CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

4.1 Régime des assemblées

La volonté des Associés s'exprime par des décisions collectives qui obligent les Associés, même absents, dissidents ou incapables.

Les assemblées générales (ci-après les « **Assemblées Générales** » et individuellement une « **Assemblée Générale** ») sont qualifiées « d'extraordinaires » (ci-après les « **Assemblées Générales Extraordinaires** ») lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et « d'ordinaires » (les « **Assemblées Générales Ordinaires** ») lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts. Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi et aux modalités qu'ils ont acceptées par écrit lors de la signature du Bulletin de Souscription ou ultérieurement.

4.1.1 Convocations

Les Associés sont réunis, chaque année, en Assemblée Générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation. Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance,

- par le ou les commissaires aux comptes,
- par un mandataire désigné en justice, à la demande :
  - soit de tout intéressé en cas d'urgence,
  - soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par les liquidateurs.

Si l'accord de l'Associé a été obtenu par écrit lors de la signature du Bulletin de Souscription ou ultérieurement, au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale, les documents relatifs aux futures Assemblées Générales peuvent lui être transmis par voie électronique. A défaut de son accord, l'Associé est convoqué par une lettre ordinaire.

Les Associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec avis de réception, le recours à l'avenir à la voie postale.

Les Associés sont également convoqués par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires. Les Associés peuvent demander à être convoquer par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, le montant des frais est à la charge de la Société.

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 Générale est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

Tout Associé peut, si la Société de Gestion le décide au moment de la convocation de l'Assemblée Générale, participer et voter à une assemblée par un moyen de télécommunication permettant son identification, dans les conditions fixées règlementairement. L'Assemblée Générale peut se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des Associés dans les conditions fixées réglementairement dès lors que l'avis de convocation le prévoit. Les Associés qui participent aux Assemblées Générales par des moyens de télécommunication sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

4.1.2 Ordre du jour

L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R. 214-138 du CMF et, notamment, l'ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présenté à l'Assemblée Générale accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

L'ordre du jour de l'Assemblée Générale indiqué dans la lettre de convocation est arrêté par l'auteur de la convocation. 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.

Un ou plusieurs Associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq (25) jours avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 765.000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 765.000 premiers euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 765.000 € et 7.600.000 €,
- 1 % pour la tranche comprise entre 7.600.000 € et 15.200.000 €, et
- 0,5 % pour le surplus du capital.

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

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée Générale.

4.1.3 Information des Associés

Les documents et renseignements suivants doivent être adressés à tout Associé au plus tard quinze (15) 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 formulaires de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L. 214-103 du CMF : le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

Par ailleurs, 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, bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux Assemblées Générales, feuilles de présence de procès-verbaux de ces Assemblées Générales, les rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la Société, ainsi que 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.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance ou de membres des organes de gestion, de direction ou d'administration, la convocation indique : les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années, les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

4.1.4 Représentation

Chaque Associé peut se faire représenter par un autre Associé. Les représentants légaux d'Associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes Associés. Le mandat de représentation d'un Associé est donné pour une seule Assemblée, il peut être également donné pour deux Assemblées Générales tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée Générale vaut pour les Assemblées Générales successivement convoquées avec le même ordre du jour.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

Pour toute procuration d'un Associé sans indication de mandataire, le président de séance émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

4.1.5 Bureau

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion ou, à défaut, par une personne désignée par l'Assemblée Générale. Elle est présidée par les auteurs de la convocation quand elle est convoquée par le Commissaire aux Comptes, le Président du Conseil de Surveillance, le Mandataire de Justice ou le Liquidateur. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux membres de l'Assemblée Générale disposant du plus grand nombre de voix acceptant ces fonctions. Le président, les deux scrutateurs et le secrétaire qu'ils désignent forment le bureau de l'Assemblée Générale (ci-après le « **Bureau** »). Le secrétaire peut être choisi en dehors des Associés.

4.1.6 Feuille de présence

A chaque Assemblée Générale est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R. 214-145 du CMF, à savoir les noms, prénoms usuels et domicile de chaque Associé, mandataire ou Associé représenté ainsi que le nombre de parts dont ils sont titulaires. Par ailleurs, les pouvoirs donnés à chacun doivent comporter les mêmes mentions ci-dessus énoncées, doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière. Elle peut être sous forme papier ou digitale et doit être dûment émargée par les Associés présents ou les mandataires désignés et est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. Un état récapitulatif des votes par correspondances et les formulaires annexés y sont joints.

4.1.7 Assemblée Générales Ordinaires

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions des Associés ne concernant pas les modifications statutaires, et comprennent notamment :

- l'approbation des comptes et l'affectation des résultats ;
- la nomination de la Société de Gestion ;
- la nomination et le renouvellement des membres du Conseil de Surveillance ;
- l'examen et l'approbation des conventions réglementées visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce ;
- l'acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation ;
- la nomination et le renouvellement des Commissaires aux Comptes ;
- la modification, le cas échéant, le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme ;
- les autorisations de la Société de Gestion pour tous les cas où les pouvoirs qui lui seraient conférés serraient insuffisants ;
- la constatation de la clôture de la liquidation de la Société ainsi que l'approbation des comptes pendant la période de liquidation.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit respecter, le cas échéant, les conditions de quorum définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Si cette condition de quorum le cas échéant n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée Générale qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'Associés présents ou représentés ou votant par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions collectives ordinaires, pour être valables, doivent être adoptées par un ou plusieurs Associés représentant la majorité des Associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

4.1.8 Décisions Extraordinaires

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

Elle peut décider notamment de modifier le montant du capital social maximum et du capital social minimum, sans pouvoir descendre en dessous de 765.000 €.

Elle statue sur les mesures prévues à l'article L. 214-93 du CMF.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions de l'augmentation du capital,
- constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des Statuts.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit respecter, le cas échéant, les conditions de quorum définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Si cette condition de quorum le cas échéant n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée Générale qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'Associés présents ou représentés ou votant par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions collectives extraordinaires, pour être valables, doivent être adoptées par un ou plusieurs Associés représentant la majorité des Associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

4.1.9 Consultation par correspondance

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par écrit et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Dans ce cas, la Société de Gestion doit adresser à chaque Associé, par courrier électronique, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les Associés disposent d'un délai de vingt (20) jours calendaires à compter de la date de réception du courrier électronique pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée à la Société de Gestion par courrier électronique. Tout Associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu de voter.

Le procès-verbal de la consultation est établi et signé par la Société de Gestion qui y annexe les votes des Associés.

Les décisions prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions collectives concernées sur première convocation d'une assemblée.

4.1.10 Vote par correspondance

Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion. Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.

Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant de l'article L. 214-105 du CMF. Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la Société au plus tard le jour de la réunion de l'Assemblée.

Les Associés ayant accepté de recourir à la télécommunication par voie électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables et dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmise aux Associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme opposable à tous.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

4.1.11 Procès-verbaux

Les procès-verbaux des Assemblées mentionnent la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du Bureau, le nombre d'Associés et de Parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège de la Société. Ce registre est coté et paraphé par un juge du tribunal judiciaire ou par le maire de la commune ou l'un de ses adjoints, dans la forme ordinaire et sans frais. Les procès-verbaux peuvent alternativement être établis sur un registre dématérialisé conforme aux prescriptions légales en la matière.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion.

En l'absence de procès-verbal, les délibérations peuvent être annulées.

4.2 Répartition des bénéfices – Provisions pour travaux

4.2.1 Répartition des bénéfices

Le compte de résultat, qui récapitule les produits et charges de l'exercice, fait apparaître, par différence après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.
Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Après approbation du rapport annuel, les Associés, sur proposition de la Société de Gestion, peuvent décider de distribuer ou de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de le reporter à nouveau.

En cours d'exercice, la Société de Gestion peut également décider, sans consultation des Associés, la mise en paiement d'acomptes sur distribution, jusqu'à une fréquence mensuelle, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les sommes dont la distribution est décidée sont réparties entre tous les Associés proportionnellement au nombre de Parts appartenant à chacun d'eux, sauf pour les Parts nouvellement créées qui ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance. Les distributions s'effectuent dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la date d'Assemblée Générale au cours de laquelle elles ont été décidées, étant précisé que les montants effectivement distribués aux Associés tiennent compte des acomptes versés.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis ou sur les réserves, sont soit laissées sur un compte de report à nouveau, soit supportées par les Associés proportionnellement au nombre de Parts leur appartenant sauf pour les Parts nouvellement créées qui ne participent à la répartition des pertes qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance.

4.2.2 Provisions pour travaux

La provision pour gros entretiens correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses nécessitées par l'état des immeubles ou autres biens immobiliers à l'horizon des cinq (5) prochaines années.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens qui permettront le maintien en l'état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq (5) ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation. Les dépenses de gros entretiens effectivement engagées sur l'exercice se traduisent par une reprise de la provision à due concurrence du montant provisionné.

4.3 Conventions particulières

Toute convention intervenant entre Iroko Atlas et la Société de Gestion ou toute autre personne appartenant à cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés sur les rapports du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes.

Préalablement à l'achat de tout immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer à ses frais l'immeuble par un expert indépendant ou un organisme extérieur à la Société de Gestion. Les frais d'expertise seront supportés par la Société de Gestion.

4.4 Régime fiscal

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises applicables à la date de la Note d'Information, sous réserve de toutes modifications législatives 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 plus-values et revenus éventuels peut dépendre de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

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 (ci-après le « **CGI** »).

Les bénéfices sociaux d'Iroko Atlas sont imposés par transparence entre les mains des Associés sur la part correspondant à leurs droits dans Iroko Atlas. 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 Iroko Atlas 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.

Iroko Atlas 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 Iroko Atlas.

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.

4.4.1 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

4.4.1.1 Imposition des loyers dans la catégorie des revenus fonciers

Dans la mesure où Iroko Atlas vise à constituer un patrimoine immobilier localisé exclusivement hors de France, il convient de préciser les règles fiscales applicables aux revenus tirés de leur location en Europe hors France, au Royaume-Uni, en Suisse, aux Etats-Unis et au Canada.

Compte tenu de l'évolution fréquente des règles fiscales dans le temps, le détail de ces règles sera précisé pays par pays au fur et à mesure que la SCPI investira dans les pays concernés.

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 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.

4.4.1.2 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 :

- à 25 000 euros : pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs,
- à 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.

4.4.1.3 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)

Compte tenu de l'évolution fréquente des règles fiscales dans le temps, le détail de ces règles sera précisé pays par pays au fur et à mesure que la SCPI investira dans les pays concernés.

4.4.1.4 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.

4.4.1.4.1 Plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI

Compte tenu de l'évolution fréquente des règles fiscales dans le temps, le détail de ces règles sera précisé pays par pays au fur et à mesure que la SCPI investira dans les pays concernés.

4.4.1.4.2 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.

4.4.1.4.3 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

4.4.1.4.4 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.

4.4.1.4.5 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.

4.4.1.4.6 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 1er 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.

4.4.2 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.

4.4.2.1 Revenus financiers

Compte tenu de l'évolution fréquente des règles fiscales dans le temps, le détail de ces règles sera précisé pays par pays au fur et à mesure que la SCPI investira dans les pays concernés.

4.4.2.2 Plus-values sur cessions de valeurs mobilières

Compte tenu de l'évolution fréquente des règles fiscales dans le temps, le détail de ces règles sera précisé pays par pays au fur et à mesure que la SCPI investira dans les pays concernés.

4.4.2.3 Plus-values immobilières

Compte tenu de l'évolution fréquente des règles fiscales dans le temps, le détail de ces règles sera précisé pays par pays au fur et à mesure que la SCPI investira dans les pays concernés.

4.4.2.4 Prélèvements sociaux

Compte tenu de l'évolution fréquente des règles fiscales dans le temps, le détail de ces règles sera précisé pays par pays au fur et à mesure que la SCPI investira dans les pays concernés.

4.4.2.5 Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Compte tenu de l'évolution fréquente des règles fiscales dans le temps, le détail de ces règles sera précisé pays par pays au fur et à mesure que la SCPI investira dans les pays concernés.

4.5 Modalités d'information

L'information périodique des Associés est assurée au moyen de supports écrits, notamment le rapport annuel et le dernier bulletin semestriel.

4.5.1 Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année le rapport annuel d'Iroko Atlas relatif à l'exercice social, comportant :

- le rapport de gestion,
- les documents de synthèse définis par le plan comptable ainsi que la certification donnée par le Commissaire aux Comptes,
- les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes,
- tout changement substantiel dans les informations contenues dans la Note d'Information et les Statuts, la valeur de réalisation ou les performances passées, intervenu au cours de l'exercice sur lequel porte le rapport,
- le montant total des rémunérations pour l'exercice, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par la Société de Gestion à son personnel, et le nombre de bénéficiaires,
- le montant agrégé des rémunérations, ventilé entre les cadres supérieurs et les membres du personnel de la Société de Gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque de la SCPI,
- les informations précisées en Annexe IV de l'Instruction AMF DOC-2019-04, et
- le projet des résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

Le rapport de gestion, soumis à l'Assemblée Générale Ordinaire, comporte les éléments financiers requis et rend compte de :

- la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives d'Iroko Atlas ;
- l'évolution du capital et du prix de la Part ;
- l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier ;
- l'évolution du marché des Parts au cours de l'exercice ;
- l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;
- la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble ; et
- l'occupation des immeubles.

4.5.2 Bulletins périodiques d'information

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque semestre (ou trimestre en cas de publication de bulletins trimestriels) est mis à disposition sur le site internet Iroko.eu un bulletin d'information qui contient :

- le rappel des conditions de souscription et de cession ou de retrait des parts ;
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ;

- les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée (prix, volume échangé, date) ;
- le montant et la date des paiements acomptes sur dividende déjà réalisés et ceux envisagés ; et
- l'état du patrimoine locatif (acquisition, cessions et échanges sur le semestre ; taux d'occupation (loyers facturés/loyers facturables) en moyenne semestrielle, ou trimestriel le cas échéant ; encaissement des loyers selon les mêmes règles que celles définies pour le rapport annuel ; les vacances locatives).

4.6 Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du CMF. Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du CMF (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 d'Iroko Atlas,
- la référence du BALO 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.

CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION D'IROKO ATLAS, ACTEURS

5.1 Iroko Atlas

Dénomination sociale : Iroko Atlas

Nationalité : Française

Siège social : 4 rue de la Pompe, 75116 Paris

Bureaux et adresse courrier : 4 rue de la Pompe, 75116 Paris

Forme juridique : Iroko Atlas est une société civile de placement immobilier, à capital variable, faisant offre au public de ses titres (Société Civile de Placement Immobilier - SCPI). Elle est régie par les articles 1845 et suivants du Code Civil, les articles L. 214-86 et suivants du CMF, le Règlement Général de l'AMF, tous textes subséquents ainsi que par ses Statuts.

Lieu de dépôt des statuts : Les Statuts d'Iroko Atlas sont déposés au siège social de la Société de Gestion.

Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés : Iroko Atlas est immatriculée sous le n° 939 006 417 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris.

Durée : Iroko Atlas est constituée pour une durée de 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

Objet social : Iroko Atlas a pour objet dans l'Espace économique européen (EEE) hors France, au Royaume-Uni, en Suisse et, sur opportunités, aux Etats-Unis d'Amérique et au Canada, la construction d'un portefeuille d'actifs par le biais de l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location. Elle peut également porter sur l'acquisition et la gestion d'immeubles que la Société fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de la gestion de son patrimoine immobilier, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur

entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. La Société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

La Société peut également acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

La Société peut si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et 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.

A titre accessoire, la Société a également pout objet toutes opérations civiles, financières et immobilières, en ce inclus la souscription, l'acquisition ou la cession d'instruments financiers ou de parts sociales (ou d'instruments équivalents étrangers), la capacité d'octroyer des prêts d'associés ou des avances en compte courant, la capacité de consentir toute sûreté réelle ou personnelle, notamment sur ses actifs, la capacité de s'endetter, ou de souscrire à des instruments financiers de couverture du risque de taux et/ou du risque de change (à l'exclusion de tout autre instrument financier dérivé ou à terme), toutes opérations de change au comptant en monnaie scripturale aux cours applicables au jour de conversion, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet décrit et susceptibles d'en favoriser la réalisation.

Le respect de l'objet social intervient par ailleurs en conformité avec la Politique d'Investissement définie dans la Note d'Information.

Exercice social : L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre. Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre 2025.

Capital effectif : au 31 décembre 2024 le capital social effectif s'élève à 765 000 €.

Capital statutaire : minimum 765.000 € et maximum 300.000.000 €.

5.2 Conseil de Surveillance d'Iroko Atlas

5.2.1 Attributions

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion, opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns à tout moment. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation d'Iroko Atlas. Il présente chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion d'Iroko Atlas. Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux Associés.

5.2.2 Nombre de membres – Durée de leur mandat

Conformément à l'article 16.1 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.

5.2.3 Composition du Conseil de surveillance d'Iroko Atlas

Le Conseil de Surveillance est composé des membres mentionnés ci-dessous, par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 16 avril 2026, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuant sur les comptes 2028 :

- Membres : Benoît du Tertre, Cornelia Raluca Sandu, Lusignan, Eric Bunel, Robin Jean-Pierre Mas, AC Finances & Services, SCI Moulin des Meulières, Gauthier Bellemans, Cabinet Leprince Conseils, Cédric Serre, Michael Ferrari, Maxence Gournier.

5.2.4 Renouvellement, candidatures, désignation

Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents aux Assemblées Générales et les votes par correspondance. La Société de Gestion sollicite les candidatures avant l'Assemblée Générale.

Conformément à l'article 422-200 du Règlement général de l'AMF, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'Associés n'ayant pas de lien avec les Associés Fondateurs.

5.3 Autres acteurs

5.3.1 Administration : Société de Gestion nommée

Iroko Atlas est administrée par une société de gestion de portefeuille, désignée dans les statuts et agréée par l'AMF.

Dénomination : Iroko

Siège social : 4 rue de la Pompe, 75116 Paris

Bureaux et adresse courrier : 4 rue de la Pompe, 75116 Paris

Nationalité : Française

Forme juridique : Société par Actions Simplifiée

Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés : 883 362 113 RCS Paris

Code APE : 6630Z

N° d'agrément AMF : GP-20000014, délivré le par l'AMF le 8 juin 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 : 666.925,70 euros

Responsabilité professionnelle : 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.

5.3.2 Les commissaires aux comptes

Le ou les commissaires aux comptes nommés par l'Assemblée Générale Constitutive des Associés du 23 décembre 2024 est :

- en tant que titulaire : BM&A, SAS au capital de 1.200.000 €, immatriculée au RCS de Paris n° 348 461 443, dont le siège social est 11 rue Laborde 75008 Paris, et représentée par Marie-Cécile Moinier.

Le mandat du ou des commissaires aux comptes sus-désignés expirera le jour de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

5.3.3 Le dépositaire

Iroko Atlas est tenue de désigner un dépositaire ayant pour mission notamment de :

- la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers d'Iroko Atlas ;
- le contrôle de la régularité des décisions d'Iroko Atlas et de la Société de gestion ;
- le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers d'Iroko Atlas et des créances d'exploitation.

Le dépositaire nommé par l'Assemblée Générale Constitutive des Associés du 23/12/2024 est la société ODDO BHF.

5.3.4 L'expert externe en évaluation

Après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers, conformément à l'article 422-235 du Règlement Général de l'AMF, et par l'Assemblée Générale Constitutive des Associés du 23/12/2024, la société CUSHMAN et WAKEFIELD Valuation a été nommée par la Société de Gestion en qualité d'expert externe en évaluation d'Iroko Atlas pour une durée de cinq (5) ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

La mission de l'expert externe en évaluation consiste à déterminer la valeur vénale des immeubles à l'actif d'Iroko Atlas par une expertise réalisée au minimum une fois tous les cinq ans et à actualiser cette valeur vénale chaque année. L'expert externe en évaluation réalise ses diligences d'expertise et évaluations dans le respect de la méthodologie et des recommandations de la profession.

5.4 Informations

Les documents légaux et réglementaires relatifs à Iroko Atlas 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 d'IROKO
Adresse : IROKO – 4, rue de la Pompe - 75116 Paris Cedex Email : gautier@iroko.eu
Site internet : www.iroko.eu

*
* *

Visa de l'Autorité des marchés financiers :

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3, 9° et L. 214-86 du Code monétaire et financier et 422-192 du Règlement général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n°25-10 en date du 24 juin 2025.

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