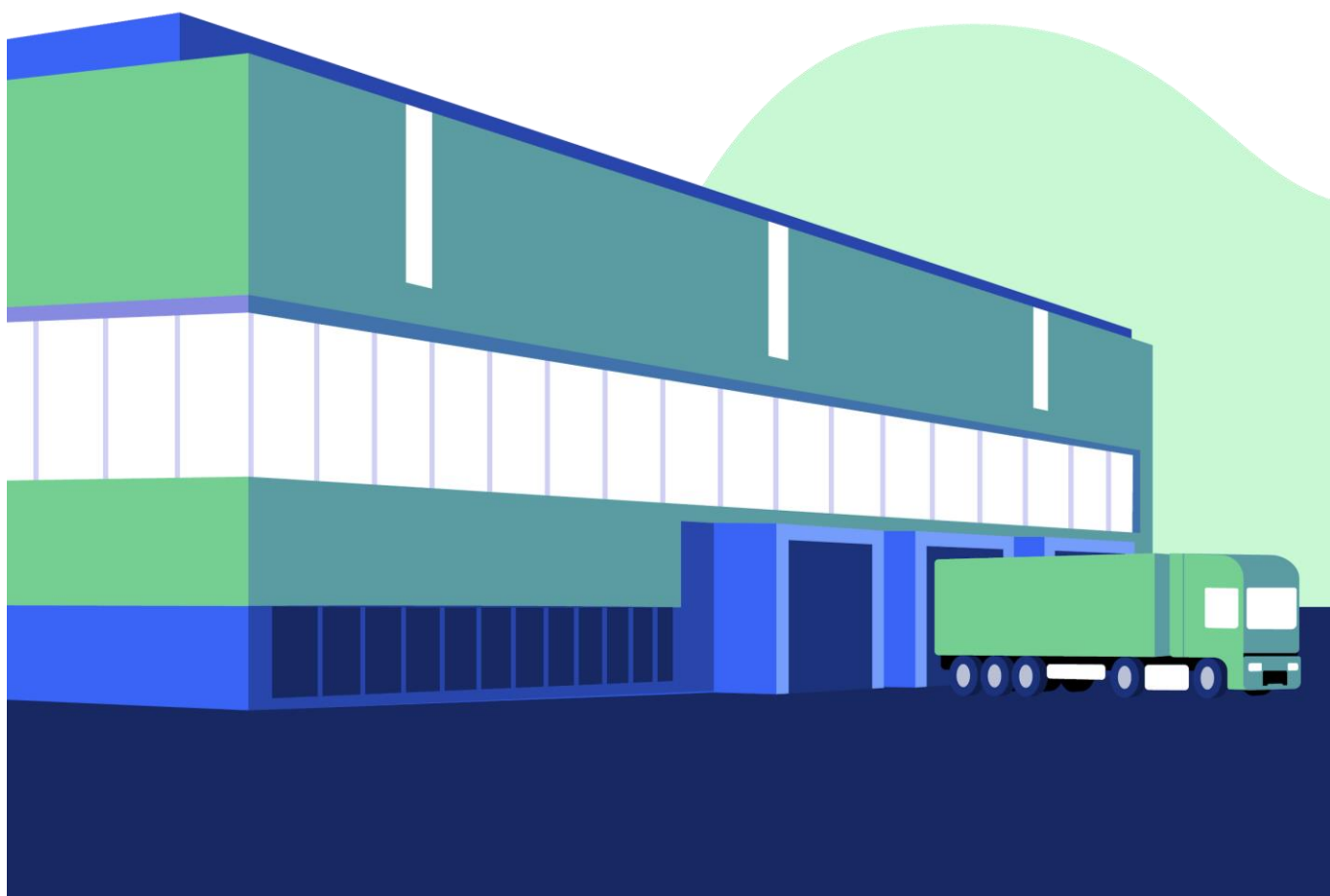


# IROKO.

# ZEN

## NOTE D'INFORMATION

Février 2023



Iroko ZEN est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Siège Social : 4A rue de la Pompe, 75116 Paris

RCS : Paris n°889 600 698

Visa AMF n°20-17

### SOMMAIRE

●	<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>1.</b>	<b>AVERTISSEMENT</b>	<b>3</b>
●	<b>2. INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
2.1.	RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS	5
2.2.	POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI	5
2.3.	POLITIQUE DE GESTION	6
1.	7	
2.4.	STRATEGIE LIEE A L'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET SOCIETALE DES ACTIFS IMMOBILIERS	7
2.5.	POLITIQUE D'ENDETTEMENT	10
2.6.	MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	10
2.7.	ASPECTS JURIDIQUES	10
2.8.	CAPITAL SOCIAL	10
2.9.	RESPONSABILITE DES ASSOCIES	12
2.10.	PROCEDURE D'EVALUATION	12
<b>3.</b>	<b>CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS</b>	<b>12</b>
3.1.	COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION	12
3.2.	MODALITES DE VERSEMENT DE LA SOUSCRIPTION	13
3.3.	PARTS SOCIALES	13
3.4.	MODALITES DE CALCUL DU PRIX DES PARTS	14
3.5.	DETAILS DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC	14
3.6.	DECIMALISATION DES PARTS	15
3.7.	JOUISSANCE DES PARTS	15
3.8.	AGREMENTS DES SOUSCRIPTIONNEURS	16
3.9.	GARANTIE BANCAIRE	17
<b>4.</b>	<b>CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DE PARTS</b>	<b>18</b>
4.1.	GESTION DES DEMANDES DE RETRAIT DES ASSOCIES	18
4.2.	PRIX DES RETRAITS ET CONDITIONS	19
4.3.	GESTION DES TRANSACTIONS ET CESSIONS	21
4.4.	PIECES A ENVOYER	22
4.5.	EFFET DES MUTATIONS	23
4.6.	ORGANISATION DU MARCHÉ SECONDAIRE	23
<b>5.</b>	<b>POLITIQUE DE FRAIS</b>	<b>26</b>
5.1.	COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS	26
5.2.	COMMISSION DE RETRAIT DE PARTS ET MUTATION DE PARTS	26
5.3.	COMMISSION DE GESTION	27
5.4.	COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS	28
5.5.	COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER	29
5.6.	COMMISSIONS DE BROKERAGE/AGENT IMMOBILIER	29
<b>6.</b>	<b>FONCTIONNEMENT DE LA SCPI</b>	<b>29</b>
6.1.	ASSEMBLEES GENERALES	29
6.2.	CONSEIL DE SURVEILLANCE	32
6.3.	REPARTITION DES BENEFICES	34
6.4.	PROVISION POUR GROS TRAVAUX	34
6.5.	CONVENTIONS PARTICULIERES	34
6.6.	DEMARCHAGES ET PUBLICITES	34

6.7.	REGIME FISCAL	35
6.8.	MODALITES D'INFORMATION	35
<b>7.</b>	<b>ADMINISTRATION, CONTRÔLE ET INFORMATION DE LA SCPI</b>	<b>36</b>
7.1.	LA SOCIETE	36
7.2.	ADMINISTRATION	37
7.3.	COMMISSAIRE AUX COMPTES	38
7.4.	EXPERTS EXTERNES EN EVALUATION	38
7.5.	COMPTE DEPOSITAIRE	38
7.6.	INFORMATIONS	39

### 1. AVERTISSEMENT

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

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

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

L'objectif de Taux de Rendement Interne (TRI) est de 7% sur 7 ans, incluant un objectif de taux de distribution (TD) de la SCPI de 5,5 %. Cet objectif n'est pas garanti et ne préjuge pas des performances futures de la SCPI.

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

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

- Le versement des dividendes, décidés en Assemblée Générale, n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse du fait de la variation des marchés immobiliers et des conditions de location des immeubles (notamment du niveau des loyers, du recouvrement de ces loyers et du taux de vacance)
- Le rendement de la SCPI peut également être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle investira et des conventions fiscales conclues entre la France et ces pays
- Les revenus perçus par les associés pourront prendre la forme de revenus fonciers, de revenus financiers mais aussi potentiellement de revenus de source étrangère (revenus fonciers). Il est rappelé que la fiscalité applicable aux associés est susceptible d'évoluer au cours de la vie de la SCPI et qu'elle peut avoir une incidence sur le rendement perçu par ceux-ci. Les informations délivrées par la Société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des associés est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle. Il est donc recommandé aux associés de la SCPI d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel
- Le montant du capital, que vous percevrez lors de la vente de vos parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, n'est pas garanti et dépendra de l'évolution des marchés de l'immobilier sur la durée du placement

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

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

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (« AMF »), le montant de l'endettement devra en toute circonstance être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

### 2. INTRODUCTION

#### 2.1. Renseignements sur les fondateurs

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

La Société de gestion statutaire de la SCPI est Iroko, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») sous le numéro GP-20000014 en date du 08/06/2020 au capital de 637.801,60 euros (« Société de gestion »).

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

Nom et prénom des associés fondateurs	Nombre de parts souscrites	Montant total du capital souscrit	Montant total de la souscription prime incluse
Braxton Value Creation 1	4.000	700.000 €	800.000 €
Quentin ROMET	100	17.500 €	20.000 €
Mathilde LOBRY	25	4.375 €	5.000 €
EGMW	25	4.375 €	5.000 €
BUSINESS & ASSOCIES	25	4.375 €	5.000 €
Ralph PANY	25	4.375 €	5.000 €
Julien WORMSER	25	4.375 €	5.000 €
Cédric BLANCHET	25	4.375 €	5.000 €
UL ADVICE	25	4.375 €	5.000 €
TB PAT, SARL Unipersonnelle	100	17.500 €	20.000 €
WAD GROUP	25	4.375 €	5.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>4.400</b>	<b>770.000 €</b>	<b>880.000 €</b>

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

#### 2.2. Politique d'investissement de la SCPI

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

La stratégie d'investissement de la SCPI vise notamment :

- A construire un portefeuille multi-actifs de manière opportuniste :
  - i. Suivant les cycles des différents marchés immobiliers, en France (notamment à Paris, en Ile-de-France et en régions) et dans les grandes métropoles des pays de la zone Euro notamment en Europe du sud (Espagne, Portugal, Italie), Allemagne et Benelux. Les immeubles ciblés étant localisés dans des zones économiques considérées pour leurs qualités par la Société de gestion.
  - ii. Directement ou indirectement, principalement dans des actifs immobiliers à usage tertiaires (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités, d'entrepôts ou de logistique), des résidences (de services, étudiantes, de santé ou de loisirs), des hôtels, des logements, parkings.
  - iii. Et de manière accessoire des terrains à développer (par exemple centrale photovoltaïque ou éolienne) dans un objectif de compensation des émissions de gaz à effet de serre.
- Dans un premier temps, à rechercher des actifs de petites tailles aux rendements attractifs et permettant de rapidement diversifier le parc immobilier, selon l'analyse de la Société de gestion, et bénéficiant d'une situation locative sécurisée à travers une analyse combinée de la profondeur du marché locatif, du dynamisme de la zone, de la qualité locative, de la durée des baux et de la réversibilité des actifs.
- A participer aux défis environnementaux à travers l'acquisition d'actifs immobiliers répondant - ou pouvant répondre - à des critères de baisse de consommation énergétique et de gaz à effet de serre et d'amélioration du bien-être des utilisateurs.
- La SCPI pourra acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles déjà détenus où procéder à des rénovations / améliorations / mises aux normes environnementales de ces immeubles.

L'objectif de Taux de Rendement Interne (TRI) est de 7% sur 7 ans, incluant un objectif de taux de distribution (TD) de la SCPI de 5,5 %. Cet objectif n'est pas garanti et ne préjuge pas des performances futures de la SCPI.

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

### 2.3. Politique de gestion

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

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

Pour les besoins de cette politique de gestion, la SCPI peut conformément au cadre réglementaire :

- Procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.
- Conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location.

- Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos ; étant précisé qu'il convient d'inclure dans le montant de ces travaux, les travaux d'amélioration qui auraient été réalisés à l'occasion de ces travaux d'agrandissement pour un même immeuble. Le respect de cette limite ne sera pas exigé lorsque la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble est rendue nécessaire par un cas de force majeure ou lorsque les travaux sont exigés par la réglementation en vigueur conformément au 2° de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier. Par ailleurs, si les travaux susmentionnés sont réalisés sur plusieurs exercices successifs, la limite des 15 % non utilisée sur un exercice donné sera reportée et cumulée avec celles du seul exercice suivant.
- Acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.
- De céder des éléments de son patrimoine immobilier, détenus directement ou indirectement, afin notamment de générer des plus-values, de réduire ou de solder des emprunts, ou de réaliser de nouveaux investissements, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur, selon des conditions des marchés raisonnablement favorables.
- Détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place d'emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq (5 %) pour cent du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

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

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

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

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

La Société de gestion met en place tout au long du cycle de vie des actifs immobiliers une politique environnementale d'efficacité énergétique et de confort des locataires. Ainsi, la stratégie d'acquisition et de gestion des immeubles intègre l'amélioration de leur performance énergétique. Et ce dans un contexte de recherche d'optimisation des ressources environnementales et d'amélioration du bien-être des locataires.

La SCPI Iroko ZEN détient le label ISR (Investissement Socialement Responsable) pour sa politique d'investissement et de gestion des actifs immobiliers composant son portefeuille.

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

Concrètement, le label ISR vient récompenser les fonds qui respectent les critères stricts de l'investissement socialement responsable en utilisant une méthodologie basée sur des critères ESG : Environnement, Social et Gouvernance.

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

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

Nous mettons en place des actions concrètes, combinées et adaptées à notre patrimoine, qui nous permettent d'envisager une faible émission de notre patrimoine, et ainsi d'envisager de pouvoir compenser l'intégralité de ces émissions.

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

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

### Objectifs environnementaux

Iroko ZEN s'efforcera d'investir dans des immeubles répondant à des labels ou certifications environnementales si elles existent déjà. Dans tous les cas, la SCPI s'engagera à améliorer les performances environnementales sur au moins trois critères sur les cinq suivants :

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

### Objectifs sociaux

Iroko ZEN privilégiera les sites facilement accessibles en transports en commun et développera les installations de déplacements doux. En outre, elle investira dans des bâtiments offrant le meilleur niveau de confort possible pour ses occupants. Ainsi, Iroko ZEN s'engage à améliorer dans la mesure du possible, au moins deux critères des quatre suivants :

- L'installation de bornes électriques pour vélos et automobiles,
- L'installation de parkings à vélo,
- Développer les espaces verts en plantant des arbres et toute végétation,
- Confort des occupants ex : thermique, espace détente

### Objectifs de gouvernance

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



- 100% 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 contrôlés depuis moins de 3 ans sur le respect de la charte ESG de la société de gestion,
- Sur la relation avec les locataires :
  - Les annexes environnementales et un bail vert seront mis en place pour tous les nouveaux baux signés quelle que soit la surface du bien,
  - La pédagogie des bonnes pratiques environnementales sera mise en place avec des actions de sensibilisation et nous nous assurons de leur bonne compréhension avec des enquêtes de satisfaction,

L'objectif est de construire une SCPI cherchant à améliorer son impact sur les trois dimensions de l'ESG .

De plus, afin de satisfaire à cette stratégie d'amélioration de la performance environnementale et sociétale des actifs immobiliers :

- La SCPI analysera la réversibilité des actifs ciblés en vue d'optimiser leur valeur en s'adaptant à l'évolution des marchés (évolution des modes de consommations, de transports, de transformation urbaine) tout en luttant contre leur obsolescence en intégrant l'impact énergétique et social.
- La SCPI pourra acquérir des actifs disposant ou pouvant être éligible après rénovation/travaux à des labels environnementaux et de certifications garantissant leur adéquation avec les besoins des occupants et le respect d'exigences en matière de confort, de santé, de maîtrise des charges et de performance énergétique (HQE, BBC, BEPOS, BREEAM, Leed, RT 2012 etc.). La Société de gestion planifiera dans le long terme financièrement les travaux à engager afin d'améliorer la consommation énergétique et d'amélioration du bien-être des utilisateurs.
- La SCPI pourra acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, et détenir des installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil (et notamment des panneaux photovoltaïques), ou toutes autres formes d'énergie nouvelles, dont les générateurs sont fixés ou intégrés aux bâtiments ou au terrain dont elle est propriétaire.

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

Au-delà de cette politique d'investissement, la SCPI réinvestira à minima l'équivalent de 20% de sa performance annuelle au-delà de 5,5% de TD (Taux de Distribution) afin de chercher à améliorer son impact sur les trois dimensions de l'ESG. Formule :  $[\text{Résultat brut d'impôt année (N-1)} - \text{Résultat équivalent à un taux de distribution de 5,50 \%}] \times 20 \%$ . L'investissement pourra porter sur des travaux de rénovation des toitures, des huisseries, de doublages de façades etc. visant à améliorer le bilan carbone des bâtiments concernés.

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

- Sur notre site internet : [iroko.eu](http://iroko.eu)
- Sur notre documentation commerciale

- Sur notre rapport annuel de gestion dont le premier sera publié au titre du titre du premier exercice plein (2021) et pendant les assemblées générales
- Sur notre bulletin périodique d'information

Les questions relatives à l'ESG et au label ISR sont directement recueillies sur [isr@iroko.eu](mailto:isr@iroko.eu) et nous nous engageons à y répondre dans les meilleurs délais.

### 2.5. Politique d'endettement

La Société de gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme. Conformément à l'article 422-203 du Règlement Général de l'AMF, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive en date du 11/09/2020 à recourir à l'endettement bancaire et non bancaire en vue de financer ses investissements dans la limite de 50 % de la valeur globale des actifs, et avec la possibilité de financer par endettement bancaire et non bancaire l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

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

### 2.6. Modification de la politique d'investissement

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

### 2.7. Aspects juridiques

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

### 2.8. Capital social

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

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

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

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

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

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

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

La Société de gestion constate et arrête le montant du capital social effectif, correspondant à la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, à l'occasion de la clôture, le 31 décembre de chaque exercice.

La Société de gestion mentionne dans chaque bulletin d'information périodique, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

**Le capital social effectif est variable** : il est susceptible d'augmenter par des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire, et de diminuer par la reprise totale ou partielle des apports.

Tout associé peut se retirer de la SCPI, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux Statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- 760.000 € (capital légal minimum),
- 10 % du capital social statutaire maximum,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

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

Toutefois, il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu aux articles L. 214-93 du Code monétaire et financier et 422-218 du Règlement Général de l'AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription demandé aux nouveaux souscripteurs.

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

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

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

### 2.9. Responsabilité des associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause par les tiers que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 du Code monétaire et financier, et à celles de l'article 13 des Statuts de la SCPI, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la SCPI et limitée à une (1) fois la fraction dudit capital qu'il possède.

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

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

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

### 2.10. Procédure d'évaluation

La valeur des actifs immobiliers de la SCPI Iroko ZEN fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier et de l'article 421-28 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI. Cette valeur est déterminée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'Expert Externe en Evaluation nommé par la SCPI au sens de l'article 422-234 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles détenus par la SCPI est réalisée par l'Expert Externe en Evaluation désigné par l'Assemblée Générale des associés pour 5 ans. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée chaque année par l'Expert Externe en Evaluation désigné par les Associés réunis en Assemblée Générale.

## 3. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

### 3.1. Composition du dossier de souscription

Le dossier remis préalablement à tout souscripteur comprend :

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

Cette communication sera à minima réalisée par voie électronique.

Le minimum de souscription de parts, pour tout nouvel associé, au titre de la première augmentation de capital, est fixé à vingt-cinq (25) parts.

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

Toute demande de souscriptions de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de gestion.

### 3.2. Modalités de versement de la souscription

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

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

La souscription de parts de la SCPI peut être financée à l'aide d'un crédit par le souscripteur ; la souscription est alors libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou par virement bancaire sur le compte de la SCPI.

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

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

Les versements par chèque doivent être libellés à l'ordre de la SCPI Iroko ZEN, les versements par virements destinés au compte bancaire de capital dédié de la SCPI.

### 3.3. Parts sociales

**La valeur nominale** des parts de la SCPI est fixée à 175 € (Cent Soixante Quinze Euros). Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission d'un montant de 25€ (vingt-cinq euros). Les parts sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des

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

À la demande écrite d'un associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la SCPI préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

Tout nouvel associé est tenu de souscrire au moins une (1) part sociale dans les conditions fixées par le bulletin de souscription. La Société de gestion se réserve le droit de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

### 3.4. Modalités de calcul du prix des parts

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

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

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la Société de gestion et notifié à l'AMF dans des conditions fixées par arrêté du ministre de l'économie.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de gestion, conformément à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier.

### 3.5. Détails des conditions de souscription ouverte au public

L'offre au public est destinée à porter le capital social de 770.000 € au capital social statutaire maximum de 100.000.075 €, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois. Conformément à la réglementation en vigueur, une notice informant le public des conditions de l'ouverture des souscriptions est publiée au BALO six (6) jours avant ladite ouverture.

A compter de la date d'obtention du visa et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription se décompose de la manière suivante :

- Valeur nominale des parts : 175,00 €
- Prime d'émission : 25,00 €

Soit un prix de souscription d'une part de 200,00 €

La prime d'émission est destinée :

- D'une part, à couvrir :

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

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

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

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-220 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

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

### 3.6. Décimalisation des parts

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

### 3.7. Jouissance des parts

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

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

SCPI	Délai de jouissance applicable aux parts souscrites avant le 30 novembre 2020	Délai de jouissance applicable aux parts souscrites avant le 31 décembre 2020	Délai de jouissance applicable aux parts souscrites à compter du 1er janvier 2021
Iroko • ZEN	Les parts souscrites entrent en jouissance le 1er jour du mois qui	Les parts souscrites entrent en jouissance le 1er jour du 3ème	Les parts souscrites entrent en jouissance le 1er jour du 3ème

	suit l'enregistrement de la souscription	mois qui suit l'enregistrement de la souscription	mois qui suit l'enregistrement de la souscription
--	--	---	---

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

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

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

### 3.8. [Agréments des souscripteurs](#)

#### Cas général

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

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

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

#### Cas particuliers des US Person

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

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

L'expression « U.S. Person » s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « U.S. Person » ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « U.S. Person »; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un



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

### Obligations légales

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

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

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

### 3.9. Garantie bancaire

Conformément à l'article L.214-116 du Code monétaire et financier, le capital maximum statutaire, soit 4.550.000€, doit être souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 682.500€ (Six Cent Quatre Vingt Deux Mille Cinq Cent Euros) 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, la SCPI sera dissoute et tous les associés seront remboursés du montant de leur souscription. Il est précisé que les associés Fondateurs ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire.

Pour faire face à ce possible remboursement des associés ayant souscrit dans le cadre de l'offre au public, une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L.214-86 du Code monétaire et financier, couvrant un montant de 780.000 euros représentant 15 % du capital statutaire maximal prime d'émission incluse a été délivrée le 08 juillet 2020 par La banque Palatine (la « Banque »).

La garantie bancaire pourra être mise en jeu sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- 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'Annonce Légales Obligatoires (« 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,
- Après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une (1) année susmentionnée, par la Société de gestion de la SCPI 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,

- Après la remise par la SCPI à la Banque du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI et de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Cette garantie deviendra automatiquement caduque dès que les quinze pour cent (15 %) du capital social auront été souscrits par le public avant le délai d'un (1) an à compter de l'ouverture au public, après production par le Commissaire aux comptes auprès de l'AMF et de la Banque d'une attestation justifiant de ladite souscription.

#### 4. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DE PARTS

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

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

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

##### 4.1. [Gestion des demandes de retrait des associés](#)

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

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

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

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

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

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

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales. La modification d'une demande de retrait inscrite :

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

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

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

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

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

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

#### [4.2. Prix des retraits et conditions](#)

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

Lorsque des demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait d'une part est plafonné au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises, étant rappelé qu'au cas présent, la commission de souscription de la SCPI est nulle (0%).

#### **Prix de retrait à la date de l'ouverture du capital au public**

L'associé se retirant perçoit, dans le cadre des conditions de souscription en vigueur au jour de la constitution de la SCPI, 200€ par part se décomposant :

- Prix de souscription : 200,00 €
- Commission de souscription TTC : 0,00 €
- Valeur de retrait : 200,00 €

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par envoi recommandé électronique, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

#### **Si les demandes de retrait ne sont pas compensées par des demandes de souscription : Blocage des retraits**

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

En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, le blocage des retraits est susceptible d'intervenir conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier. S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % (dix pour cent) des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de gestion, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information. La Société de gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Notamment, l'annulation des ordres sur le registre ou l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente (ouverture du marché

secondaire), dans les conditions ci-après définies constitueraient respectivement une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait. Toutefois, cette hypothèse ne peut se produire que si le fonds de remboursement n'existe pas encore ou s'il est vide.

Les rapports de la Société de gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un (1) mois avant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

### Suspension de la variabilité du capital

En application des Statuts, la Société de gestion a la faculté, sous sa responsabilité, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins douze (12) mois, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier, courriel), pour mettre en place, en substitution, le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente .

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre. Les retraits de parts demandés à la Société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives.

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

- L'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

### Rétablissement de la variabilité du capital

La variabilité du capital pourra être rétablie sur décision de la Société de gestion notamment lorsque les ordres d'achat de parts excèderont les ordres de vente sur le marché secondaire au cours de quatre périodes consécutives de confrontation et que le prix d'exécution frais et droits inclus calculé sur le marché secondaire sera compris dans les limites légales du prix de souscription prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier.

Préalablement au rétablissement de la variabilité du capital, la Société de gestion devra informer l'AMF, les souscripteurs et les associés ainsi que le dépositaire par tous moyens appropriés et en se conformant aux prescriptions légales et réglementaires en la matière.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

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

### 4.3. Gestion des transactions et cessions

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

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

Deux cas peuvent se présenter :

#### **Le cessionnaire est déjà associé**

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

#### **Le cessionnaire n'est pas déjà associé**

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

#### **Clause d'agrément**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Registre des transferts

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

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

#### 4.4. [Pièces à envoyer](#)

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

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

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

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

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

### 4.5. [Effet des mutations](#)

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

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

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

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

Le versement des fonds à l'associé cédant intervient :

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

### 4.6. [Organisation du marché secondaire](#)

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

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

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

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

### **Registre des ordres d'achat et de vente**

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la SCPI, prévu par l'article L214-93 du Code monétaire et financier. Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires mis à la disposition des associés et des souscripteurs définies par l'instruction de l'AMF. Ils doivent notamment indiquer :

- Le nom de la SCPI concernée ;
- Le nombre de parts concernées ;

- La mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou s'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité ; à défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant (en plusieurs fois) ;
- La durée de validité pour les ordres d'achat ; conformément à l'article 422-205 du Règlement Général de l'AMF, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un (1) an, ce délai peut être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse de l'Associé ; la prorogation de l'ordre de vente n'a pas d'incidence sur la priorité d'exécution de l'ordre ; si l'ordre de vente n'a pas été exécuté à l'issue de cette année supplémentaire, il devient caduc de plein droit ;
- Le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert tout frais et droits inclus et les ordres de vente à prix minimum proposé net de tous frais ;
- Les droits d'enregistrement (au taux actuel en vigueur de 5 %) à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe ci-après « Couverture des ordres », du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité majoré des droits d'enregistrement correspondants.

Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la Société de gestion horodate sur le registre de manière chronologique, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix, les ordres qui lui sont transmis.

Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire « Annulation/Modification », qui doit remplir les conditions de validité précisées sur ce document. La modification d'un ordre inscrit sur le registre entraîne la perte de son rang lorsque le donneur d'ordre :

- Augmente son prix limite s'il s'agit d'un ordre de vente ou le diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- Augmente la quantité de parts concernées ;
- Modifie le sens de son ordre.

### Transmission des ordres

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

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

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

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

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



### Couverture des ordres

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

- Soit autoriser le prélèvement de ce montant en remplissant et en signant l'autorisation de prélèvement sur le formulaire ;
- Soit émettre un virement de ce montant auprès du compte bancaire de la SCPI ;
- Soit accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant.

Pour les ordres d'achat d'un montant total, droits d'enregistrement inclus, supérieur ou égal à trente mille (30.000) euros, la couverture de l'ordre sera vérifiée au préalable par la Société de gestion.

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

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

### Confrontation et prix d'exécution

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

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

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

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

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

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

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

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

### Diffusion des informations au public

Toutes les informations relatives :

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

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

### Suspension des inscriptions au registre

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

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

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

## 5. POLITIQUE DE FRAIS

### 5.1. [Commission de souscription de parts](#)

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

### 5.2. [Commission de retrait de parts et mutation de parts](#)

En cas de retrait de parts détenues depuis moins de trois (3) ans, la Société de Gestion prélèvera en sus, une commission de 5% HT (soit 6% TTC) du montant remboursé. Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant. Ces frais sont applicables même en cas de retrait partiel.

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

Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de cession de gré à gré, et par voie de succession, divorce ou donation, la Société de gestion percevra une commission forfaitaire maximum de 200€ HT (deux cents euros hors taxes), soit 240 euros TTC au taux de TVA en vigueur, par type d'opération.

Les frais de constitution de dossier visés ci-dessus et relatifs aux cessions de parts sont à la charge des cessionnaires, des donataires ou des ayant droits bénéficiaires.

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

### 5.3. [Commission de gestion](#)

#### Commission sur les loyers

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

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

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

- **la gestion administrative et financière de la SCPI** (fund management immobilier) : l'établissement et la conduite de la stratégie d'investissement, la gestion des emplois/ressources (la perception des recettes et la distribution des bénéfices), la mise en place et le suivi des financements des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et de tous les documents d'information périodique ;
- **la gestion des actifs immobiliers** (asset management immobilier) : la gestion locative du patrimoine (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires et, généralement, pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles), l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers ainsi que l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour.

La SCPI supporte directement tous les autres frais, sans exception, notamment :

- 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 ;
- Le montant des travaux d'aménagement ou de réparation ou de construction y compris les frais et honoraires d'architectes ou de bureaux d'étude ou autres intervenants techniques s'y rapportant ;
- 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 et Assemblées Générales, ainsi que les 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 ;
- 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 ;
- 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 récupérables sur les locataires ;
- Les frais afférents à la garantie en cas de souscription inférieure à 15% du capital statuaire au cours de la première année suivant l'ouverture des souscriptions au public ;
- Les frais bancaires et financiers lié à la mise en place et au remboursement de la dette ;
- Toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

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

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

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

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

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

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

La commission d'acquisition d'actifs immobiliers couvre notamment les prestations liées à l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissements réalisées par la société de gestion pour le compte de la SCPI. Cette commission sera facturée à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la société de gestion, et prélevée par la société de gestion à 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 commission sera égale à 4,16 % HT (soit 5% TTC) du prix de vente net vendeur si la plus-value est supérieure à 5 % au prix d'acquisition. Cette commission sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif.

### 5.5. [Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier](#)

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

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

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

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

### 5.6. [Commissions de brokerage/agent immobilier](#)

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

## 6. FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

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

### 6.1. [Assemblées générales](#)

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des Statuts ou à l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers. Toute demande de visa doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire prise sur la base d'un rapport établi par la société de gestion en cas :

- D'émission de parts nouvelles après une période de plus de cinq ans sans augmentation de capital. Dans ce cas, le rapport de la société de gestion doit être visé par le commissaire aux comptes ;
- De modification de la politique d'investissement initiale.

Les assemblées sont qualifiées d'ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des Statuts.

Elles sont dites ordinaires dans tous les autres cas.

## Participations

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par un mandataire de leur choix obligatoirement associé, ou de voter par correspondance.

Conformément à l'article L. 214-104 du Code monétaire et financier, tout associé peut recevoir des pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à l'assemblée sans autre limite que celles qui résultent des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Chaque part est indivisible à l'égard de la SCPI.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée sauf pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Pour toute procuration d'un associé expressément donnée au Président de l'Assemblée Générale, celui-ci émet un avis favorable aux projets de résolution présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

### Convocation

Les associés sont convoqués aux assemblées générales de la SCPI conformément aux dispositions de l'article R.214-136 par la Société de gestion ou à défaut le conseil de surveillance, le commissaire aux comptes, tout intéressé en cas d'urgence, un ou plusieurs associés représentant au moins le 10<sup>ème</sup> du capital social, un mandataire judiciaire ou les liquidateurs de la SCPI.

Sous réserve de l'article R.214-137 du Code monétaire et financier, les Associés sont convoqués aux assemblées générales par avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire adressée à chacun d'eux ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation, au moins quinze jours (15) à l'avance (six jours sur deuxième convocation).

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Sous la condition d'adresser à la SCPI le montant des frais de recommandation, tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une (1) fois par an pour l'approbation des comptes dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice.

Avec cette convocation les associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'Assemblée Générale ordinaire

- Les comptes (bilan et compte de résultat) et l'annexe de l'exercice,
- Les rapports de la Société de gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance,

- Le texte des projets de résolutions.

### Ordre du jour

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 de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la réglementation.

Toutefois, lorsque le capital est supérieur à sept cent soixante mille euros (760.000 euros), en application de l'article R. 214-138 du Code monétaire et financier, 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 sept cent soixante mille (760.000) premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre sept cent soixante mille (760.000) et sept millions six cent mille (7.600.000) euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre sept millions six cent mille (7.600.000) et quinze millions deux cent mille (15.200.000) euros ;
- 0,5 % pour le surplus de capital.

La Société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la Société de gestion qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles (cf. Titre V – article 23 des Statuts de la SCPI). Les associés ont un délai de quinze (15) jours à partir de la date d'envoi de la consultation écrite pour faire parvenir leur vote à la Société de gestion par écrit. Ces décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les Assemblées Générales en première lecture. La Société de gestion rédige avec un délégué du conseil de surveillance le procès-verbal de la consultation auquel sont annexés les formulaires de vote.

### Vote, quorum et majorité

L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents et représentés et ceux votant par correspondance détiennent au moins le quart du capital lorsque l'assemblée est ordinaire et au moins la moitié du capital lorsque l'assemblée est extraordinaire. Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou votant par correspondance. Cependant, pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seules les voix des associés présents ou des associés votant par correspondance sont prises en compte.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée, à six jours d'intervalle au moins, et peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital. Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales extraordinaires.

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de gestion. Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus avant la date limite fixée par la Société de gestion, date qui ne peut être antérieure de plus trois (3) jours à la date de la réunion de l'assemblée générale.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Le formulaire de vote par correspondance adressé à la SCPI pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

### 6.2. Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

- D'assister la Société de gestion ;
- D'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. À cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la SCPI ;
- De présenter chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI ;
- D'émettre un avis consultatif sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés de la SCPI ;
- En cas de défaillance de la Société de gestion, de convoquer sans délai une assemblée générale des associés de la SCPI devant pourvoir au remplacement de la Société de gestion ;
- De donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI sur rapport motivé de la Société de gestion. Le conseil de surveillance s'abstient de tout acte de gestion. L'organisation des réunions et les conditions dans lesquelles les membres du conseil de surveillance adoptent les décisions de ce conseil sont détaillées dans les Statuts de la SCPI.



### Composition

Le conseil de surveillance est composé d'au moins sept (7) membres, douze (12) au plus, nommés par mandat impératif des associés lors de l'assemblée constitutive de la SCPI puis par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI, pour une durée de trois (3) ans et sont rééligibles.

A la date de délivrance à la SCPI du visa de l'AMF, le conseil de surveillance est composé de 10 membres élus lors de l'Assemblée Générale Constitutive du 11/09/2020 :

Composition du Conseil de Surveillance à la date de délivrance du visa AMF	Profession exercée par les membres du Conseil de Surveillance
Ralph PANY	SWISS LIFE – Responsable Asset Management
Quentin ROMET	HOMUNITY – Fondateur
Julien WORMSER	BANQUE WORMSER FRERES - Directeur général délégué
Société WAD GROUP représentée par Simon DAWLAT	BATCH - Fondateur
Mathilde LOBRY	ARES MANAGEMENT – Principal
Société EGMW représentée par Antoine LECONTE	CHEERZ - Fondateur
Cédric BLANCHET	NOTAIRE
Sté BUSINESS & ASSOCIES représentée par Louise BOUSQUET ANDREANI	AGENCE BUSINESS – Directrice Générale
Société TB PAT représentée par Anne-Charlotte THEVES	PATRIMUM GROUP – Gérante Associée

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

### Renouvellement

Conformément à l'article 422-200 et suivant du Règlement général de l'AMF, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale 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 fondateurs. Avant l'assemblée générale ordinaire désignant les membres, la Société de gestion informe les associés du prochain renouvellement des membres du Conseil et procède à l'appel des candidatures auprès de l'ensemble des associés. Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R. 214-144 (II) du Code monétaire et financier, à savoir :

- Les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
- Les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux associés avec la convocation à l'assemblée générale. À cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite

fixée par la Société de gestion. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux assemblées générales et les votes par correspondance.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI.

### 6.3. [Répartition des bénéfices](#)

Les produits nets de l'exercice, déduction faite de tous frais, charges et provisions constituent les bénéfices nets. Ces bénéfices diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires sont, sauf la partie qui serait mise en réserve, affectée au fonds de remboursement ou reportée à nouveau par l'assemblée générale ordinaire, distribués entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, compte tenu de la date d'entrée en jouissance de ces parts.

Ce dividende annuel est attribué aux associés sous déduction des acomptes antérieurement distribués.

La Société de gestion a ainsi la faculté de répartir, avant l'approbation des comptes de l'exercice, des acomptes (en principe a minima mensuels à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'une situation comptable établie au cours ou la fin de l'exercice et certifiée par le commissaire aux comptes fasse apparaître que la SCPI a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, notamment pour travaux, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, un bénéfice net.

### 6.4. [Provision pour gros travaux](#)

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

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

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

### 6.5. [Conventions particulières](#)

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

### 6.6. [Démarchages et publicités](#)

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

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

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

### 6.7. [Régime fiscal](#)

Les informations qui suivent représentent les dispositions fiscales françaises applicables en 2020 à la date de la présente note, sous réserve de toutes modifications ultérieures. **Les informations délivrées par la Société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel** et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante **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 (« CGI »). Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, 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), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI. **Ainsi, chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. La quote-part de résultat ainsi déterminée pour chaque associé est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé.**

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

En l'état actuel de la législation française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes de France.

### 6.8. [Modalités d'information](#)

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

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

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

### Rapport annuel

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

### Bulletin d'information

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

## 7. ADMINISTRATION, CONTRÔLE ET INFORMATION DE LA SCPI

### 7.1. [La Société](#)

**Dénomination sociale :** Iroko ZEN

**Siège social :** 4A rue de la Pompe, 75116 PARIS

**Nationalité :** Française

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

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

**Objet social :** Acquisition directe ou indirecte, en France et à l'étranger y compris en état futur d'achèvement, et gestion d'un patrimoine immobilier diversifié locatif.  
Acquisition et gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

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

- Procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, rénovation, entretien, réhabilitation, amélioration, agrandissement, reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques,
- Acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis,
- Céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel,

- Détenir des dépôts et des liquidités ; détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux ; consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment des emprunts finançant les acquisitions immobilières) ; et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social.

**RCS** : Paris n°889 600 698

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

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

**Capital initial** : 770.000 euros

**Capital statuaire maximum** : 300.000.050 euros

### 7.2. [Administration](#)

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

**Date d'immatriculation** : 13/05/2020

**Siège d'exploitation** : 95, avenue du Président Wilson - 93108 Montreuil Cedex

**Nationalité** : Française

**Forme Juridique** : Société par actions simplifiée (SAS)

**RCS** : n°883 362 113 de Bobigny

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

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

**Capital** : 637.801,60 euros

**Représentant légal** : Gautier Delabrousse-Mayoux (Président)

**Direction** : Gautier Delabrousse-Mayoux (Président), Phong Hua (Directeur)

Conformément à l'article L214-24-44 du Code Monétaire et Financier, les sociétés civiles de placements immobiliers et leurs sociétés de gestion agissent de façon indépendante et dans le seul intérêt des porteurs de

parts. Elles présentent des garanties suffisantes en ce qui concerne leur organisation, leurs moyens techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de leurs dirigeants.

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

### 7.3. [Commissaire aux comptes](#)

A été désigné comme Commissaire aux Comptes titulaire, pour six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 en tant que titulaire la société 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.

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

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

### 7.4. [Experts externes en évaluation](#)

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

Le cabinet CUSHMAN et WAKEFIELD Valuation, Tour Opus - 12/77 Esplanade du Général de Gaulle, 4 Place des Pyramides, 92081 PARIS LA DEFENSE, représenté par Philippe Guillerm, Expert accepté par l'AMF, a été nommé pour une durée de cinq années, par l'assemblée générale constitutive du 11/09/2020. Son mandat expirera avec l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

### 7.5. [Compte dépositaire](#)

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

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

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

### 7.6. [Informations](#)

Les documents légaux et réglementaires relatifs à la SCPI sont disponibles, gratuitement auprès de la Société de gestion Iroko et sur le site Internet [www.iroko.eu](http://www.iroko.eu)

Personne responsable de l'information : Gautier Delabrousse-Mayoux

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

Adresse : IROKO - 95, avenue du Président Wilson - 93108 Montreuil Cedex

Email : [gautier@iroko.eu](mailto:gautier@iroko.eu)

Site internet : [www.iroko.eu](http://www.iroko.eu)

\*\*\*\*\*