

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Avis de convocation / avis de réunion

Iroko Atlas

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Faisant offre au public de ses parts sociales
Au capital minimum de 765.000 euros
Siège Social : 4 rue de la Pompe, 75116 Paris
939 006 417 RCS Paris

(la « Société »)

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°25-10 du 24 juin 2025

Avis de convocation

Les associés de la SCPI Iroko Atlas sont convoqués en assemblée générale extraordinaire qui se tiendra au 4 rue de la Pompe, 75116 Paris le 24 octobre 2025 à 11 heures 30, en vue de statuer sur l'ordre du jour et les résolutions ci-après :

I. Ordre du jour**De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire :**

- Modification du montant du capital social maximum de la Société et modification corrélative des articles 7.2 « *Capital social maximum* » et 8.1 « *Augmentation de capital social* » des Statuts de la Société – Mise en œuvre ;
- Prise d'acte en tant que de besoin de la décision motivée de la Société de Gestion de modifier les conditions des périodes de collecte des Sponsors et des Sponsors 2 et de reporter de la date de transition à l'issue de la présente Assemblée ;
- Approbation du taux de distribution non garanti cible de la Société de 6,5% ;
- Modifications corrélatives de la note d'information de la Société (la « Note d'Information ») ; et
- Pouvoirs pour formalités.

II. Texte des résolutions**PREMIERE RESOLUTION**

Modification du montant du capital social maximum de la Société et modification corrélative des articles 7.2 « Capital social maximum » et 8.1 « Augmentation de capital social » des Statuts de la Société

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide, conformément aux dispositions de l'article 9 des Statuts, d'augmenter le montant du capital social maximum de la Société et de le fixer à cent millions (100.000.000) d'euros.

En conséquence :

1/ l'article 7.2 « *Capital social maximum* » des Statuts est modifié comme suit :

ANCIENNE REDACTION :**« Article 7.2 – Capital social maximum »**

Le capital social maximum s'élève à trente millions (30.000.000) d'euros.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues par la Société de Gestion dans les conditions de l'Article 8.1.

Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. »

NOUVELLE REDACTION :**« Article 7.2 – Capital social maximum »**

Le capital social maximum s'élève à cent millions (100.000.000) d'euros.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues par la Société de Gestion dans les conditions de l'Article 8.1.

Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statut. »

2/ l'article 8.1 « *Capital social maximum* » des Statuts est modifié comme suit :

ANCIENNE REDACTION (du dernier alinéa) :**« Article 8.1 – Augmentation de capital social**

[...]

Conformément aux dispositions de l'article L.214-116 du CMF, le capital social statuaire maximum fixé à trente millions (30.000.000) d'euros sera souscrit par offre au public à concurrence de 15 % au moins, soit quatre millions cinq cent mille (4.500.000) euros, dans le délai imparti d'une année après la date d'ouverture de la souscription. »

NOUVELLE REDACTION (du dernier alinéa):**« Article 8.1 – Augmentation de capital social**

[...]

Conformément aux dispositions de l'article L.214-116 du CMF, le capital social statuaire maximum fixé à cent millions (100.000.000) d'euros sera souscrit par offre au public à concurrence de 15 % au moins, soit quinze millions (15.000.000) euros, dans le délai imparti d'une année après la date d'ouverture de la souscription. »

En conséquence, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, décide par ailleurs que la Société de Gestion aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre les augmentations de capital conformément aux dispositions statutaires, dans les limites telles que nouvellement fixées.

DEUXIEME RESOLUTION

Prise d'acte en tant que de besoin de la décision motivée de la Société de Gestion de modifier les conditions des périodes de collecte des Sponsors et des Sponsors 2 et de reporter de la date de transition à l'issue de la présente Assemblée

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance de la décision motivée de la Société de Gestion en ce sens, **prend acte en tant que de besoin** de la modification des conditions des périodes de collecte des Sponsors et des Sponsors 2, et plus spécifiquement la date de transition entre ces deux périodes, celle-ci étant fixée à l'issue de la présente Assemblée, en modifiant la section 1.5 de la Note d'Information « Modalités de calcul du prix de souscription » comme suit :

ANCIENNE REDACTION :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Valeur nominale de la part sociale : 150 €
 - Le capital est divisé en Parts sociales de cent cinquante euros (150€) émises en représentation des apports des Associés, conformément à l'article 6 des Statuts d'Iroko Atlas.
- Prime d'émission : 50 € TTC, dont :
 - La prime d'émission acquise à Iroko Atlas au même titre que la valeur nominale. Elle sert à amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine. Son évolution permet de sauvegarder les intérêts des Associés anciens en évitant que l'arrivée progressive de nouveaux Associés ne réduise la valeur de leurs Parts par dilution.
 - Les frais d'établissement, et les frais d'acquisition, directe et indirecte, des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire pourront être imputés sur la prime d'émission.

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

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

»

NOUVELLE REDACTION :

« Tel que prévu par la version initiale de la Note d'Information, les niveaux de collecte de parts de Sponsors et des parts de Sponsors 2 ont été ajustés à la hausse sur décision motivée de la Société de Gestion. Les stipulations suivantes tiennent compte de ces ajustements.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait qu'à compter de l'obtention du visa de l'AMF et jusqu'au 30 septembre 2025, les premiers souscripteurs dits « Sponsors » ont pu souscrire à un prix de souscription de 182 € TTC au lieu du prix de souscription de 200 € TTC qui est proposé à aux investisseurs qui souscrivent après les phases de collectes de lancement de la SCPI.

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

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

A compter de la date d'obtention du visa de l'AMF, le prix de souscription est fixé à 182 euros TTC pour les Sponsors (y compris pour les Associés Fondateurs qui souhaiteraient effectuer de nouvelles souscriptions). Ce prix de souscription s'applique jusqu'au 30 septembre 2025. Il se décompose ainsi :

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

A compter du 4 novembre 2025 les souscripteurs suivants dits « Sponsors 2 » peuvent souscrire à un prix de souscription de 192 € TTC au lieu du prix de souscription de 200 € TTC qui est proposé à tous les investisseurs qui souscriront par la suite.

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

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

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

Dès lors que la Société de Gestion constate que le niveau de collecte des parts Sponsors 2 de 20.000.000 € (vingt millions d'euros) par Iroko Atlas est atteint, le prix de souscription applicable à l'ensemble des investisseurs (y compris aux Associés Fondateurs, Sponsors et Sponsors 2 qui souhaiteraient effectuer de nouvelles souscriptions) est fixé à 200 € TTC. Les investisseurs seront informés de l'atteinte de ce niveau de collecte et de l'entrée en vigueur de ce prix de souscription par un avis publié au BALO. Le prix de souscription de 200 € TTC se décompose ainsi :

- Valeur nominale de la part sociale : 150 €
 - Le capital est divisé en Parts sociales de cent cinquante euros (150€) émises en représentation des apports des Associés, conformément à l'article 6 des Statuts d'Iroko Atlas.
- Prime d'émission : 50 € TTC, dont :

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

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

Nous rappelons que les Parts Sponsors et Sponsors 2 ainsi souscrites sont inaliénables pendant une période de trois ans à compter de l'obtention du visa de l'AMF.

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

TROISIEME RESOLUTION

Approbation du taux de distribution non garanti cible de la Société de 6,5%;

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, approuve sans réserve le taux de distribution non garanti cible de la Société qui est de 6,5%.

QUATRIEME RESOLUTION

Modifications de la Note d'Information

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide d'approuver la modification de la Note d'Information de la Société, afin d'harmoniser ses dispositions avec les décisions intervenues ce jour, ainsi qu'il suit :

- en adaptant la Note d'Information du nouveau montant du capital maximum statuaire (et notamment les articles 3.3, 5.1 de la Note d'Information) et encore l'article 1.4.1 de la Note d'Information se référant au montant de la souscription minimum requise dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription (qui est en conséquence porté à quinze millions (15.000.000) d'euros ;
- en modifiant l'article 1.5 de la Note d'Information relatif aux « *Modalités de calcul du prix de souscription* » conformément à la nouvelle rédaction telle qu'amendée, approuvée à la deuxième résolution de la présente Assemblée.
- en modifiant la Note d'Information afin d'y insérer les modifications issues de l'assemblée générale du 1^{er} septembre 2025, et plus généralement toute remise à jour nécessaire pour être en conformité avec les Statuts de la Société.

L'Assemblée approuve par ailleurs expressément la mention à l'article 2.6 du « *Rendement cible de la SCPI* » par lequel la Société de Gestion se fixe un objectif indicatif de Taux de Rendement Interne (TRI) net annuel de 7 % à 10 ans incluant un Taux de Distribution non garanti cible de 6,5 % net de frais par an.

Tous pouvoirs sont conférés à la Société de Gestion pour mettre en œuvre ces modifications, finaliser la mise à jour de la Note d'Information de la Société et pour procéder aux déclarations requises par la loi et les règlements auprès de toute autorité compétente.

CINQUIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée donne par ailleurs tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir tous actes et/ou toutes formalités légales en découlant.

**
*