

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La société :

immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro

et représentée par

en qualité de

, dûment habilité aux fins des présentes.

qui a ce jour procédé à la souscription suivante de parts démembrées de la SCPI (ci-après, la « souscription ») :

Type de propriété :

Valeur de la Pleine Propriété :

Durée de démembrement :

Fraction de la Pleine Propriété :

Valeur unitaire démembrée (au centime près) :

Nombre de parts souscrites :

Montant souscrit :

**Ci-après dénommé(e) le « Mandant »,**

**ET**

Iroko, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 4 rue de la Pompe, 75116 PARIS, 75116, Paris, immatriculée sous le numéro 883 362 113 au RCS de Paris, et agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers (agrément GP 20000014 en date du 08/06/2020),

**Ci-après dénommée le « Mandataire ».**

## PRINCIPES DU MANDAT

Le Mandant (la personne qui donne l'ordre) souhaite acheter soit la **nue-propriété**, soit l'**usufruit** de parts de la SCPI Iroko Zen, une société gérée par le Mandataire (Iroko). Dans le cadre d'un **démembrement temporaire**, la propriété des parts est divisée pour une durée donnée :

- d'un côté, l'usufruitier (qui reçoit les revenus),
- de l'autre, le nu-propriétaire (qui possède la valeur des parts, mais pas les revenus pendant la période).

Le Mandant donne donc mandat au Mandataire pour mettre en relation deux types d'investisseurs :

- ceux qui veulent l'usufruit temporaire des parts,
- et ceux qui veulent la nue-propriété de ces mêmes parts.

Mais cette souscription n'est valable que si un autre investisseur souscrit l'autre partie de la propriété (ce qu'on appelle l'Attribut de propriété Complémentaire). Par exemple :

- si le Mandant veut l'usufruit, il faut qu'un autre investisseur souscrive la nue-propriété correspondante,
- et inversement.

**Le Mandant autorise donc expressément le Mandataire à chercher cet investisseur complémentaire, en son nom, et dans le cadre défini par ce contrat et ses annexes, qui forment un tout indissociable.**

## OBJET DU MANDAT

Le Mandant, après avoir déclaré parfaitement savoir et accepter que le démembrement temporaire sera régi par les règles légales et statutaires, sous réserve des stipulations des conditions générales de démembrement reproduites en les « Conditions Générales de Démembrement (annexée ci-après) », donne pouvoir au Mandataire, de rechercher en son nom et pour son compte un investisseur souscrivant dans les termes et conditions du présent Mandat (et en particulier les Conditions Générales de Démembrement) l'Attribut de propriété Complémentaire et en conséquence de faire toute chose nécessaire à la réalisation de la souscription.

Conformément à l'article 1985 alinéa 2 du Code civil, le Mandant reconnaît que l'acceptation du Mandat pourra être tacite et résulter de l'exécution qui lui en sera donnée par le Mandataire.

Le Mandataire aura les pouvoirs les plus étendus pour accomplir sa mission dans le respect de la réglementation applicable.

À la suite de ces opérations, le Mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent Mandat et des déclarations du Mandant par le seul fait de l'accomplissement des opérations, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit ou autre document spécial.

En outre, le Mandant déclare avoir pris tous renseignements et conseils nécessaires, notamment auprès de son conseiller fiscal, sur le démembrement temporaire et ses conséquences.

La mission du Mandataire au titre du présent mandat ne donne lieu à aucune rémunération.

## **CONDITIONS DU MANDAT**

Le Mandataire rendra compte de sa mission au Mandant par l'envoi du certificat nominatif au nom du MANDANT.

En outre, le Mandataire s'engage, en sa qualité de société de gestion de la SCPI, à restituer les sommes versées à la SCPI et encaissées au jour de la réception du présent mandat, par virement bancaire, dans l'hypothèse où l'Attribut de propriété Complémentaire ne serait finalement pas souscrit.

Cette restitution des fonds devra intervenir dans un délai maximum de 15 jours ouvrés suivant la fin du mandat.

Le Mandat est soumis au droit français.

À défaut d'accord amiable entre les parties, tout litige en relation ou découlant du Mandat sera porté devant la juridiction compétente relevant de la Cour d'Appel de Paris.

## **DURÉE DU MANDAT**

Le présent mandat est donné pour une durée de trois (3) mois à compter de la signature des présentes.

Sauf dénonciation, à l'expiration de cette période initiale, il sera prorogé pour une durée maximale de trois mois, au terme de laquelle il prendra automatiquement fin.

Chacune des parties pourra y mettre fin, par tout moyen (courrier simple, courrier électronique, etc.), à tout moment sans avoir à en justifier.

## **DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU MANDANT**

Le Mandant déclare avoir une parfaite connaissance des Conditions Générales de Démembrement et les accepter dans leur intégralité.

Il déclare et reconnaît en conséquence que les Conditions Générales de Démembrement lui sont opposables et que l'investisseur ayant souscrit l'Attribut de propriété Complémentaire conformément en particulier aux stipulations de l'objet du mandat ci-avant, auquel il se déclare lié contractuellement par la signature du présent MANDAT pourra s'en prévaloir contre lui le cas échéant et réciproquement.

Le Mandant reconnaît avoir pris connaissance que son épargne sera bloquée pendant les durées de démembrement.

À ce titre, le Mandant déclare expressément accepter tout investisseur souscrivant l'Attribut de propriété Complémentaire, nonobstant son identité et sa qualité (personne physique ou personne morale), cet élément étant indifférent à son consentement. Le Mandant pourra donc avoir plusieurs investisseurs souscrivant à l'Attribut de propriété complémentaire.

Le Mandant déclare avoir reçu et pris connaissance des informations visées à l'article 422-226 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, devant être mises à disposition des investisseurs et notamment de l'ensemble des frais et commissions perçus par le Mandataire en sa qualité de société de gestion de la SCPI. Le Mandant déclare accepter que son identité soit communiquée à l'investisseur souscrivant à l'Attribut.

Il est rappelé que ces informations sont disponibles gratuitement sur le site internet [www.iroko.eu](http://www.iroko.eu) ou tout site qui serait amené à remplacer ce dernier.

Le Mandant s'engage à produire toutes pièces justificatives relatives à son identité et à sa capacité demandées par le Mandataire.

**CLÉS DE RÉPARTITION ET RÈGLES DE DÉMEMBREMENT**

| Durée démembrement | 3 ans | 4 ans  | 5 ans | 6 ans  | 7 ans  | 8 ans | 9 ans  | 10 ans |
|--------------------|-------|--------|-------|--------|--------|-------|--------|--------|
| Nue-propriété      | 86 %  | 81,5 % | 78 %  | 74,5 % | 71,5 % | 69 %  | 66,5 % | 64 %   |
| Usufruit           | 14 %  | 18,5 % | 22 %  | 25,5 % | 28,5 % | 31 %  | 33,5 % | 36 %   |

| 11 ans | 12 ans | 13 ans | 14 ans | 15 ans | 16 ans | 17 ans | 18 ans | 19 ans | 20 ans |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 62,5 % | 61 %   | 59,5 % | 58,5 % | 57,5 % | 56 %   | 55 %   | 54 %   | 53 %   | 52 %   |
| 37,5 % | 39 %   | 40,5 % | 41,5 % | 42,5 % | 44 %   | 45 %   | 46 %   | 47 %   | 48 %   |

**DURÉE DU DÉMEMBREMENT**

La souscription des parts de la SCPI d'une part, par le nu-propiétaire et d'autre part, par l'usufruitier temporaire (ci-après, les « Souscripteurs ») a été réalisée sous la condition suspensive réciproque de la souscription de l'Attribut de propriété Complémentaire correspondant. L'usufruit temporaire a pour terme l'expiration de la durée du Démembrement.

Dans l'hypothèse où la mort de l'usufruitier surviendrait durant cette période, l'usufruit temporaire se poursuivra au profit de ses ayant-droits successoraux pour la durée restante, jusqu'au terme initialement prévu de la Durée du Démembrement. En fonction de la Durée du Démembrement, la ventilation entre usufruit temporaire et nue-propriété exposée ci-dessus.

**PROPRIÉTÉ**

La souscription de chacun des deux Attributs de propriété Complémentaire prend effet à la date de souscription du second des deux Attributs de propriété Complémentaire (ci-après, la « Date d'Effet »). Chacun des souscripteurs sera alors titulaire du droit démembré auquel il aura souscrit. L'usufruit porte jouissance le 1er jour du 4ème mois suivant la Date d'effet, et se termine le dernier jour du mois précédant le terme de l'usufruit, conformément au délai de jouissance fixé dans la note d'information d'Iroko Zen.

Les dividendes potentiels perçus n'ont pas la possibilité d'être réinvestis en nouvelles parts de SCPI, ce qui pourrait être susceptible de modifier la nature de propriété des parts souscrites en démembrement.

Les souscripteurs renoncent à remettre en cause, pendant toute la Durée du Démembrement, les valeurs de l'usufruit et de la nue-propriété telles que définies et choisies librement selon les termes des présentes.

## AVERTISSEMENT

Les informations demandées sont obligatoires et la société de gestion Iroko se réserve le droit de demander toute information ou document complémentaire. Iroko Zen est un placement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée et dont le capital, comme les revenus, n'est pas garanti, et dépend de l'évolution du marché immobilier sur la durée de placement. En conséquence, ces derniers peuvent varier à la hausse mais aussi à la baisse. Et comme tout placement, les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Le montant et la fréquence de l'épargne immobilière investie doivent être adaptés à votre situation patrimoniale et à vos objectifs de placement. Le traitement fiscal des revenus dépend de la situation individuelle, du régime fiscal et du taux d'imposition propre à chaque associé. La durée de placement recommandée est de 8 ans.

Lors d'un investissement en nue propriété votre épargne est bloquée pendant toute la durée du démembrement, même si la durée de démembrement sélectionnée est supérieure à la durée de placement recommandée de la SCPI à savoir 8 ans.

## DROIT AUX BÉNÉFICES COURANTS

Le bénéfice social correspondant aux bénéfices courants, aux bénéfices exceptionnels afférents aux seules plus-values de cession de valeurs mobilières et au report à nouveau bénéficiaire, s'il est mis en distribution, reviendra exclusivement à l'usufruitier.

En contrepartie, l'usufruitier supportera durant la même durée, l'ensemble des charges et taxes de quelque nature qu'elles soient, notamment l'impôt sur le revenu et l'impôt de solidarité sur la fortune se rapportant aux parts souscrites.

## DROIT AUX BÉNÉFICES EXCEPTIONNELS

Les bénéfices exceptionnels distribués, correspondant aux seules cessions d'éléments d'actifs immobilisés autres que des valeurs mobilières, reviendront au nu-propiétaire.

En cas de dissolution de la SCPI, le boni de liquidation sera versé au nu-propiétaire.

## RÉPARTITION DU DROIT DE VOTE

Le droit de vote appartiendra à l'usufruitier pour les décisions ordinaires au cours de la durée du démembrement (notamment concernant l'affectation des bénéfices) et au nu-propiétaire pour les décisions extraordinaires, dans le respect des dispositions statutaires.

## FRAIS

Tous les droits, frais et commissions relatifs à la mise en place du démembrement seront supportés par le nu-propiétaire et l'usufruitier proportionnellement à la valeur respective de la nue-propiété et de l'usufruit temporaire.

## CESSION – TRANSMISSION

Le nu-propiétaire et l'usufruitier pourront céder leurs droits, à charge pour le vendeur de trouver un acquéreur et d'en informer Iroko, qui ne garantit pas la revente des droits respectifs de chacun. Le cédant, nu-propiétaire ou usufruitier, subrogera le cessionnaire dans ses droits et obligations en qualité, de sorte que le démembrement continuera jusqu'à son terme. Des frais de mutation peuvent être appliqués conformément à la note d'information.

### TITRE DE DETENTION

Chaque souscripteur recevra une attestation de propriété pour l'usufruit temporaire ou la nue-propriété des parts détenues.

En cas de réclamation liée à l'exécution des dispositions du présent mandat, le client peut contacter le service concerné par courrier ou par courriel à l'adresse suivante :

Iroko - Service Réclamations - 4 rue de la Pompe, 75116 PARIS

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

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| <b>Document généré le</b> | <b>à</b> |
| <b>Le Mandant</b>         |          |