



L'investissement immobilier tokenisé
Whitepaper en date du 13-04-2023

Ce document non contractuel a vocation à
réalisation

au fil de

Emetteur de ce Whitepaper

Atoa, société par actions simplifiée, immatriculée en date du 13 Juin 2022 au R.C.S de Lyon sous le numéro 914 449 103, dont le siège est situé au 14 rue Sylvain Simondan 69009 Lyon, représentée par :

- Président et co-fondateur : ZOUARI Mehdi né le 10/05/1978 à Tunis (Tunisie)
- Directrice générale et co-fondatrice : DEPRESLE Guillemette née le 05/07/1975 à Harfleur (76)

Contacts : contact@atoa.io, +33628954338

Le présent livre blanc n'a été approuvé par aucune autorité compétente dans aucun État membre de l'Union européenne. Atoa est seul responsable du contenu de ce livre blanc.

Synopsis

Atoa propose un service de tokenisation ayant pour objectif de démocratiser l'accès au marché immobilier en termes de constitution d'un patrimoine et de son occupation et usage.

Atoa réalise des opérations d'acquisition/rénovation/transformation de biens immobiliers et émet des tokens spécifiques à chaque projet dont le produit de la vente constitue les fonds propres de l'opération. Il y a donc un ensemble de tokens pour chaque projet. La détention de tokens confère les droits suivants :

- Accès privilégié à l'investissement dans le parc de biens immobiliers d'Atoa
- Rémunération des détenteurs de tokens en ATO donnant droit à :
 - o Réservation de jours d'occupation courte durée de biens à vocation saisonnière, et/ou
 - o Réinvestissement dans de nouveaux tokens Atoa, et/ou
 - o Cession des ATO en contrepartie d'un paiement en euros ou en crypto-monnaies
- Être identifié comme bénéficiaire de la cession du bien au prorata des tokens détenus
- Être identifié comme bénéficiaire de la garantie mise en place en cas de défaillance de la plateforme Atoa

Les tokens pourront être remis en vente sur un marché secondaire via la plateforme Atoa.

Nous invitons nos investisseurs potentiels à fonder toute décision d'achat d'un token émis par Atoa sur le contenu de l'ensemble du livre blanc. Nos offres de tokens ne constituent pas une offre ou une sollicitation d'achat d'instruments financiers qui ne peut être faite qu'au moyen d'un prospectus ou d'autres documents d'offre conformément aux lois nationales. Ce livre blanc ne constitue pas un prospectus au sens du règlement (UE) 2017/112933 ou un autre document d'offre en vertu de la législation de l'Union ou des lois nationales.

Nous nous engageons à fournir une information détaillée sur chaque projet proposé à notre communauté au moment de sa réalisation mais aussi tout au long de la détention du bien.

Déclaration du président

Je soussigné Mehdi Zouari, président de la société Atoa, confirme qu'à ma connaissance ce livre blanc est conforme aux exigences du règlement européen MiCA (Markets in Crypto-Assets), les informations qui y sont présentées sont conformes à la réalité et qu'il ne comporte aucune omission susceptible d'en altérer la portée.

Note à l'attention des investisseurs :

- La valeur des tokens émis par Atoa réplique une fraction de la valeur résiduelle du bien immobilier pour lequel ils ont été émis. Elle est donc soumise à l'évolution de la valeur du sous-jacent immobilier et par conséquent à une perte partielle ou totale du capital investi.
- Les tokens émis par Atoa ne sont transférables que vers un portefeuille électronique enregistré auprès d'Atoa et appartenant à un utilisateur ayant satisfait aux procédures KYC-LBC/FT (Connaissance du client, Lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme)
- La faible valeur unitaire et les faibles frais de transaction visent à rendre le marché des tokens Atoa liquide. La liquidité des tokens reste néanmoins dépendante du développement de la communauté d'utilisateurs et de l'intérêt rencontré par une offre de cession de tokens.
- Les tokens Atoa ne sont pas couverts par les systèmes d'indemnisation des investisseurs conformément à la directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil ni par les systèmes de garantie des dépôts établis conformément à la directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil.
- En cas de défaillance d'Atoa ou d'échec du projet un tiers indépendant agira en qualité d'administrateur pour procéder à la cession des biens et racheter les tokens correspondants à la valeur résiduelle de chaque opération.

Sommaire

Emetteur de ce Whitepaper	2
Note à l'attention des investisseurs :.....	3
Déclaration du président.....	3
Synopsis.....	2
Sommaire	4
Raison d'être	5
Instantanéité et simplicité des transactions :.....	6
Sécurité	7
Transparence	8
Usage et émission des tokens	8
Blockchain et Tokens	9
Transactions dans l'écosystème Atoa	10
Stratégie immobilière	11
Engagement responsable	12
Structure juridique et protection des clients.....	14
Tokenisation d'autres actifs	18
Modèle économique d'Atoa.....	18
Communauté et lancement d'Atoa.....	20
Risques	20
Loi applicable	22
L'équipe :.....	23

Raison d'être

L'immobilier est la clé de voute de tout patrimoine, qu'il s'agisse d'acquérir sa résidence principale, une résidence secondaire ou des biens locatifs. C'est un poste de dépense majeur pour les ménages mais c'est aussi une source de qualité de vie, de sécurité financière pour l'avenir et un rempart contre l'inflation.

D'un point de vue sociétal, les défis de l'immobilier sont énormes. Le droit fondamental au logement se heurte à des problèmes de financement, de foncier disponible, d'urbanisation à revoir, de rénovation énergétique urgente...

L'immobilier et le bâtiment sont aussi des secteurs clé de l'économie, en emplois et en valeur ajoutée. Or ils font face aux pénuries de matériaux et de main d'œuvre, d'expertise pour la rénovation, à l'inflation, à la multiplication des normes et des contraintes...

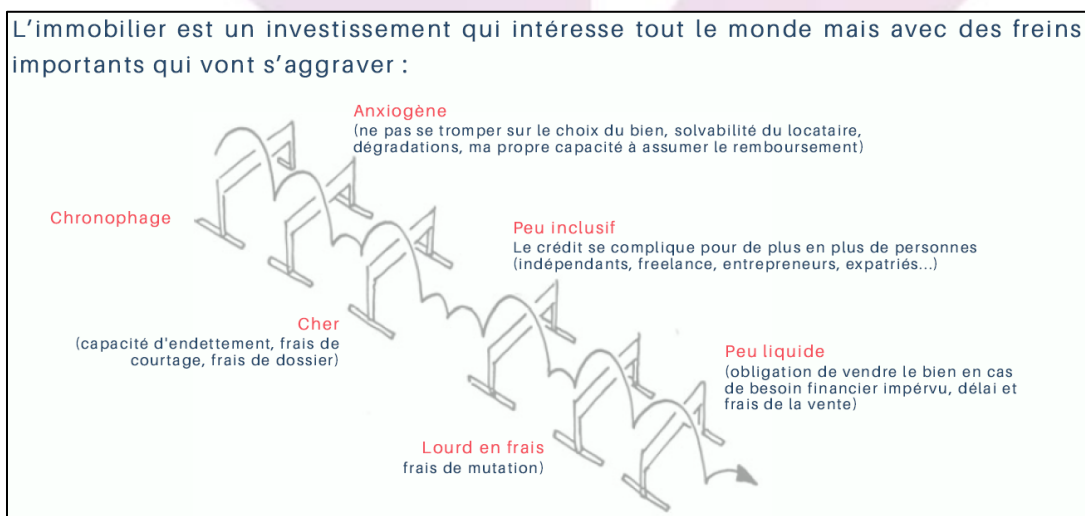
Le constat est sans appel : aujourd'hui en France, la crise du logement se fait de plus en plus prégnante. Les acquéreurs ont du mal à emprunter pour acheter, les prix montent, les bailleurs dépassés retirent leurs logements obsolètes du parc locatif, des étudiants dorment dans leur voiture.

Cela fait beaucoup d'enjeux pour un seul marché qui est vu par les investisseurs comme une valeur refuge rassurante mais qui est également une des clés pour diminuer l'impact de nos modes de vie énergivores.

Pour nous, ce marché est sclérosé et a définitivement besoin de plus de fluidité pour faire face à ses principaux challenges :

- Devenir plus inclusif
- Devenir plus sobre en énergie

Pour créer cette fluidité, nous avons la conviction qu'il faut s'attaquer aux principaux freins que rencontrent les acquéreurs immobiliers :



Atoa permet à tous de se constituer un patrimoine « immobilier » et d'en profiter sans les contraintes d'être propriétaire, grâce au fractionnement.

Le fractionnement de l'immobilier permet d'amener au plus grand nombre une nouvelle façon de se constituer un patrimoine progressivement, selon leurs moyens et leurs critères.

Le token Atoa, fraction de droit immobilier, permet à leurs détenteurs d'en gérer l'usage selon leurs objectifs, sans la charge de la propriété mais avec quasiment la même sécurité.

. Le fractionnement de l'investissement permet de créer de plus petits tickets d'entrée et d'être ainsi beaucoup plus inclusif.

Pour les acteurs traditionnels ce fractionnement pose un vrai défi de suivi des parts. L'automatisation permise par la tokenisation résout cette contrainte. C'est le premier apport de la technologie blockchain pour notre projet. S'y ajoute la transparence et la décentralisation des informations.

. Qui dit blockchain dit aussi système disponible 24h/24h et 7j/7j pour des transactions très rapides (de quelques secondes à quelques heures) à l'achat comme à la revente.

Cette rapidité renverse le fonctionnement habituel du marché immobilier en Europe où toute transaction de bien ou de parts de société est soumise à des délais, des frais de mutation et d'intermédiaires.

La faible liquidité qui bloque l'investisseur immobilier traditionnel pour de longues années peut le faire hésiter à acheter.

Sans compter le niveau de connaissances et d'expertise requis, et le temps nécessaire, pour faire les bons choix d'investissement et de gestion.

C'est pour répondre à toutes ces problématiques que nous avons imaginé le modèle ATOA :

Instantanéité et simplicité des transactions :

- Afin de permettre un achat et une revente quasi instantanés avec peu de frais, nos fractions ne transfèrent pas une propriété. Nos clients achètent un actif numérique dont la valeur est garantie par le placement de l'actif sur lequel ils ont choisi d'investir dans une fiducie sûreté (transfert de propriété de la foncière détenant l'actif) et qui leur donne un droit d'occupation des biens du parc immobilier d'Atoa.
- Ce droit d'usage se matérialise par la perception de crédits qu'ils peuvent dépenser de plusieurs manières dans le parc Atoa ou les faire convertir en euro ou crypto actifs par Atoa.
- Les fractions de droit immobilier étant sous forme de tokens, leur achat et leur revente se font de façon instantanée aussi facilement que l'achat et la revente d'un objet sur

un site internet. Les transactions sont enregistrées publiquement dès qu'elles sont conclues.

- Les tokens pourront être conservés chez nous pour le compte de nos clients ou transférés sur le portefeuille électronique des clients qui le souhaitent, à leur demande.
- Quel que soit le type de bien (immeuble, local commercial etc...) et sa localisation les transactions sur les tokens se font de la même façon.
- En cas de besoin de liquidités un client pourra remettre en vente le nombre de tokens qu'il souhaite et en fixer le prix (Atoa fournira une cote de référence).

Cela offre à nos clients un modèle de construction d'un patrimoine reproduisant la performance de l'immobilier :

- ✓ Par petites fractions (50 euros au lancement)
- ✓ Simple, instantané et faible en frais
- ✓ Sécurisé, responsable et décentralisé
- ✓ Sans dossier bancaire (si l'achat se fait avec un crédit c'est Atoa qui portera ce crédit)
- ✓ Sans lourdeur administrative après avoir complété son profil client
- ✓ Qui offre de multiples modes de paiement : virements, carte bancaire, crypto-monnaies

Nous voulons démocratiser l'accès à l'immobilier aussi bien pour des profils souvent exclus de l'acquisition (indépendants, CDD, jeunes...) que des profils avec un patrimoine déjà plus important mais qui souhaitent diversifier ou se simplifier la vie avec une gestion clef en main.

Sécurité

Atoa est une société qui sera règlementée avec un enregistrement réglementaire se voulant exemplaire sur ses procédures en matière de Lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

C'est pourquoi,

- Aucune transaction n'est possible sans que la création de compte ne soit achevée avec vérification d'identité.
- Toute demande de transaction sur les tokens conservés par nos soins fait l'objet de multiples validations avant d'être exécutée.
- Les tokens Atoa ne sont transférables vers un portefeuille électronique que si ce dernier a été préalablement enregistré par un de nos clients sur son compte dont le KYC a été validé
- L'ensemble de nos systèmes fera l'objet d'audit sécurité réguliers.
- La sécurisation des actifs par le dispositif de mise en fiducie sureté est détaillée ci-après

Transparence

- Les détenteurs de tokens ont accès à toutes les données de gestion que la loi nous autorise à publier.
- La gestion et l'ensemble des décisions courantes sont assurées par Atoa et des prestataires pilotés par Atoa et publiées dans les comptes rendus de gestion. Les détenteurs des tokens d'un bien peuvent être exceptionnellement consultés dans deux cas uniquement : la mise en vente du bien et l'émission de tokens nécessaire pour financer une opportunité de transformation (division, extension, modification).
- Les obligations réglementaires incombant au propriétaire sont supportées par Atoa.

Usage et émission des tokens

Les tokens que nous émettons sont dans un premier temps une preuve de propriété ouvrant droit aux services offerts aux détenteurs de tokens :

- Un accès prioritaire à la location de biens disponibles dans le parc Atoa
- L'occupation de biens à vocation de location courte durée du parc Atoa
- L'échange de droits d'occupation contre de nouveaux tokens immobiliers
- La cession de droits d'occupation inutilisés à Atoa en contrepartie d'un versement en euros ou crypto-monnaies

Nous souhaitons multiplier ces cas d'usage complémentaires qui apportent encore plus de valeur à notre communauté. Cela dépendra tant des propositions des membres que des possibilités offertes par la réglementation.

Exemple d'une émission de tokens Atoa :

Immeuble « Lille 1 »

Projet immobilier « Lille 1 » = 1 jeu de tokens « Lille 1 »

Coût global d'acquisition : Prix d'achat du bien + frais d'acquisition + frais de travaux + honoraires Atoa = 1.000.000€

Financement : 500.000 € en fonds propres et 500.000 € de crédit bancaire

500.000 € de fonds propres = **50€ X 10.000 tokens émis spécifiques à ce projet**

La période de souscription est fixée à huit semaines ou jusqu'à épuisement des tokens proposés sur le projet.

Lorsqu'un client souscrit à un projet, ses fonds sont cantonnés (bloqués) sur son propre compte de paiement jusqu'à la clôture de la collecte.

En cas de succès de la collecte :

Si le client confie à Atoa la conservation de ses tokens :

Dès l'obtention de l'enregistrement nécessaire auprès du régulateur, Atoa pourra conserver les tokens immobiliers de tous les clients qui le souhaitent.

En attendant cet enregistrement, le smartcontract met en attente l'émission des tokens et les clients peuvent suivre leur portefeuille de tokens sur leur compte sur Atoa.io.

Si le client veut récupérer ses tokens sur son portefeuille électronique :

Une fois la collecte achevée, le client pourra se connecter au smartcontract du projet auquel il a souscrit afin de recevoir ses tokens sur une adresse de portefeuille électronique qu'il aura au préalable enregistrée sur son compte client.

En cas d'échec de la collecte :

En cas d'échec de la collecte, Atoa clôturera la collecte et les fonds seront immédiatement remboursés aux clients souscripteurs :

- Si le paiement a été fait par carte bancaire et que la carte bancaire est valide, le remboursement peut être fait par recrédit immédiat de la carte ou sur le compte de paiement du client.
- Pour toutes les autres modalités de paiement, le remboursement sera effectué sur le compte de paiement du client souscripteur.

Si le client demande l'annulation de sa souscription en cours de campagne de collecte, les fonds pourront être réutilisés pour souscrire à d'autres projets ou être remboursés au client à sa demande.

Blockchain et Tokens

Notre choix s'est porté sur la blockchain Polygon qui offre selon nous le meilleur compromis à long terme en termes de pérennité et de coût de transactions.

Pérennité car il s'agit d'un projet solide de l'écosystème Ethereum sur lequel de plus en plus de projets sont développés. Il nous permet aussi, en cas de besoin ou d'opportunités, de migrer vers la blockchain Ethereum si sa scalabilité et ses coûts de transaction redeviennent compatibles avec les besoins de notre projet et de sa communauté.

Notre choix est d'utiliser la blockchain publique et non un fork privé pour des raisons de transparence et de décentralisation ce qui impliquera des frais de transaction pour les opérations sur les tokens. Si on prend pour référence des frais de 100 Gwei (2 fois la moyenne indiquée par <https://polygonscan.com/gastracker en date du 03/01/2023>) cela correspond à 0.00011411€ au cours du jour.

Les tokens Atoa seront donc émis sur Polygon avec les caractéristiques permettant les cas d'usages et les restrictions de sécurité détaillées plus haut dans ce document. Les tokens

seront émis à chaque mise en vente et seront spécifiquement liés au bien dont les droits sont cédés à la communauté.

Le nombre de tokens émis pour un seul bien est fixe et ne peut faire l'objet de modification sauf dans les cas suivants :

- Consultation de la communauté des propriétaires de tokens de l'actif concerné sur proposition d'Atoa (projet de transformation nécessitant un apport de fonds propres, cas de force majeure nécessitant un apport de fonds sur le bien...).

Accès au Whitepaper du projet Polygon/Matic : <https://github.com/maticnetwork/whitepaper>

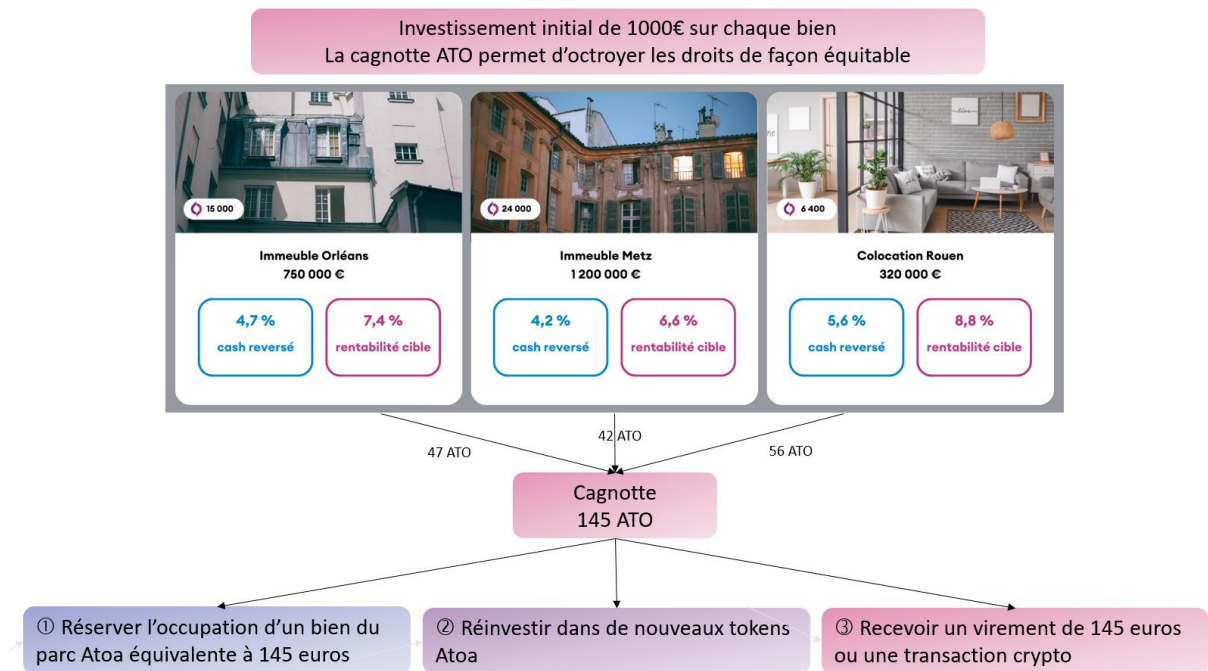
Site officiel : <https://polygon.technology/>

Manifeste Polygon pour la neutralité carbone : <https://polygon.technology/blog/polygon-is-going-carbon-negative-in-2022-with-a-20-million-pledge>

Transactions dans l'écosystème Atoa

- Afin de matérialiser les services proposés, de minimiser les coûts et de laisser le maximum de liberté à nos clients, nous articulerons toutes les transactions autour du « ATO » dont la valeur sera fixe à 1€ et qui une unité interne à l'écosystème et non d'un token échangeable sur les marchés.
- L'ensemble des droits des clients seront crédités en ATO et affichés en Euro sur le compte client.
- Le client utilise le solde de son compte client – sa cagnotte ATO – à sa convenance :
 - Réserve de jours d'occupation dans des biens immobiliers du parc d'Atoa
 - Réinvestissement lors de nouvelles ventes de tokens d'Atoa
 - Demande de rachat par Atoa contre un virement en euro vers son compte bancaire
 - Demande de rachat par Atoa contre un transfert en crypto-monnaie vers le portefeuille électronique de son choix préalablement enregistré sur son compte

Les services tels que l'occupation de biens saisonniers seront développés parallèlement à l'accroissement du parc sous gestion qui est indispensable pour proposer un choix intéressant.



L'unité ATO matérialise l'accès aux services proposés par Atoa avec une contrevaieur fixe de 1€. Cela signifie que si nos clients ne souhaitent ni profiter de jours d'occupation dans nos biens en location saisonnière ni réinvestir dans des tokens de nouveaux projets et qu'ils demandent une conversion en euro ou en cryptoactifs cela se fera sur la base de 1 ATO=1euro

L'objectif est de laisser une liberté totale aux membres de la communauté tout en évitant au maximum les frais de transaction et de séquestre. Cela nous permet aussi de proposer à nos clients découvrant la tokenisation un système simple à utiliser sans avoir besoin de maîtriser tout de suite l'usage de la crypto-monnaie. Ils pourront ainsi réinvestir sans passer par une monnaie de banque centrale.

Nous n'avons pas l'ambition de lancer un stablecoin Euro mais une unité de transaction interne laissant libre choix à la communauté.

Stratégie immobilière

Sourcing

Atoa cible dans un premier temps des immeubles à vocation résidentielle ou mixte (commerce en pied d'immeuble) et en monopropriété (Atoa seul propriétaire) pour être seul décisionnaire avec les porteurs de tokens.

Cette cible d'actifs est la moins sensible aux aléas économiques, le logement étant le premier poste dans le budget des Français dont 40% sont locataires.

Nous concentrons notre sourcing de biens sur les zones présentant à la fois de solides atouts en matière de développement économique et démographique et une proportion importante

de locataires pour s'assurer d'une « tension locative » forte et pérenne dans le temps pour nos actifs sous gestion.

Notre expérience de l'investissement immobilier nous a conduit à sélectionner des emplacements sur des zones à la fois sécurisées (valeur patrimoniale) et qui permettent d'envisager un potentiel de plus-value à moyen terme. Ce potentiel s'envisage par plusieurs leviers : travaux de rénovation, amélioration de la performance énergétique, optimisation et aménagement de l'espace et dynamisme de la zone. La valorisation de l'investissement (et des tokens clients) viendra également mécaniquement de l'amortissement de l'emprunt bancaire lié à l'actif.

Notre réseau comprend de nombreux types d'acteurs et l'accès à des opportunités sur le marché comme en dehors du marché (« off market »). Nous avons tissé au fil de nos expériences de nombreux contacts avec des chasseurs immobiliers, des agents, mais aussi des professionnels reconnus ayant accès à des opportunités (marchands de biens, family office, notaires...).

Nous commencerons par proposer l'acquisition de biens en France Métropolitaine avant de diversifier sur d'autres zones géographiques en recherchant des rendements importants permettant à la fois d'apprécier la valeur des tokens (travaux, remboursement du crédit et valorisation du bien) et reverser un loyer net attractif chaque mois.

Mode de gestion locative

Notre expérience fait que nous sommes familiers de tous les types de location : location nue, meublée, colocation, location courte durée... La stratégie locative de chaque actif acquis sera donc adaptée à la typologie du bien (localisation, surface des logements...) afin d'optimiser son rendement locatif pour les investisseurs. Nous pourrions ainsi proposer des immeubles avec divers type d'exploitation locative. Nous sommes également ouverts à expérimenter de nouvelles stratégies locatives pour suivre l'évolution des usages et de la demande des locataires (digital nomades, résidence semi-secondaire...).

L'administration des biens sera assurée par nos équipes de gestionnaires en interne qui auront ainsi une vision complète du portefeuille de biens. Ils seront relayés par des prestataires professionnels locaux – indépendants ou agents immobiliers, sociétés spécialisées – pour les interventions nécessitant d'être sur-place (visites, états des lieux, interventions techniques, travaux...).

Engagement responsable

Atoa ambitionne de poursuivre les efforts engagés par ses fondateurs d'apporter un impact positif sur la société et sur la réduction de l'empreinte environnementale du bâtiment.

Notre engagement responsable s'articule autour de trois sujets :

L'investissement inclusif

Notre solution, avec un ticket d'entrée à 50€ et une expérience client simple et intuitive, brise plusieurs des freins traditionnels à l'investissement immobilier (l'apport, le dossier bancaire...) pour permettre à chacun d'investir quelle que soit sa situation personnelle ou professionnelle et à son rythme.

Nous souhaitons également encourager et faciliter l'investissement des femmes. Le retard d'investissement des femmes ne fait qu'aggraver d'autres désavantages financiers qu'elles subissent et limite leur influence collective sur le comportement des entreprises et sur le monde en général. Les femmes sont en effet plus susceptibles de faire des investissements ayant un impact social et environnemental positif et pourraient apporter jusqu'à 1 870 Mds\$ de capitaux supplémentaires dans l'investissement responsable (source : étude NBY Mellon).

Des webinaires live seront organisés ainsi que des tutos qui seront mis à disposition pour expliciter le fonctionnement des tokens, les mécanismes incorporés pour sécuriser les investisseurs et répondre à toutes les questions.

La rénovation énergétique

Nous visons à nous positionner sur l'acquisition d'actifs avec l'objectif de proposer à nos locataires des logements efficaces d'un point de vue énergétique.

Nous veillerons à sélectionner des actifs performants en matière de consommation énergétique ou que nous veillerons à rendre performants via des travaux de rénovation.

Pour Atoa, la rentabilité passe aussi par la pérennisation de nos investissements pour les rendre conformes aux standards du marché actuel et futur.

L'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier existant passe par des travaux de rénovation tels que l'isolation, le remplacement de systèmes de production de chauffage obsolètes et énergivores, le remplacement des menuiseries et matériaux non efficaces.

Un logement durable certifié augmente en moyenne de 10% sa valeur immobilière. Sur l'ensemble du territoire national, un logement avec un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) A affiche un prix de vente supérieur de 11% à un logement sur le même emplacement mais présentant un DPE F. Dans certaines villes, les différences peuvent être plus marquées voire considérables. C'est le cas par exemple à Brest, où un logement qui présente une étiquette DPE A est vendu aujourd'hui 57% plus cher qu'un DPE F. À Nîmes les prix grimpent de 55% ; à Limoges 49%. Rentabilité signifie également durabilité et efficacité énergétique des biens immobiliers.

Plus que jamais, investissement immobilier rime avec efficacité et performance énergétique et Atoa souhaite être moteur sur le mouvement initié par le secteur du bâtiment qui vise à réduire l'empreinte carbone du parc immobilier existant et neuf.

Le confort des occupants

Afin de fidéliser nos locataires et s'assurer d'un taux de remplissage élevé, nous ambitionnons de fournir aux occupants des biens que nous gérons un cadre de vie qualitatif et des logements performants d'un point de vue énergétique. Cette ambition se matérialisera dans le choix des biens tant sur leur état à l'achat que sur leur potentiel après travaux. Une meilleure performance énergétique permettra de mieux valoriser nos actifs :

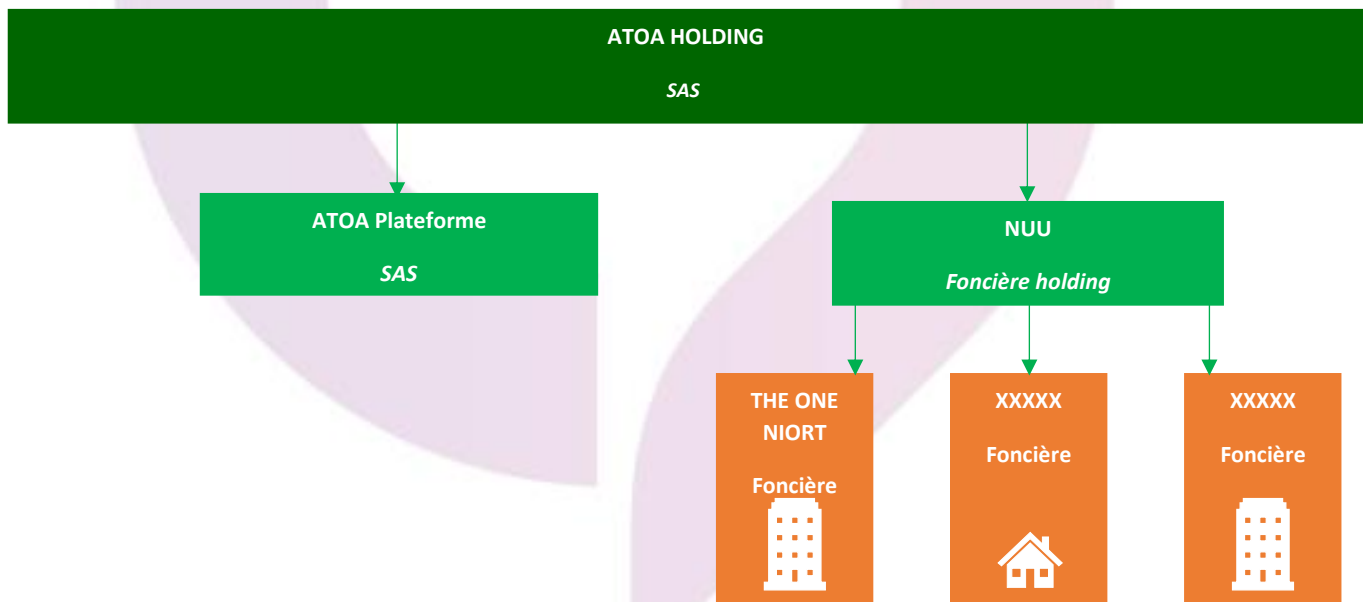
- En diminuant le montant des charges de l'immeuble et en augmentant le loyer net perçu
- En améliorant la satisfaction de nos locataires et leur confort et éviter un turn-over important sur les biens à vocation d'habitation
- En augmentant sensiblement la valorisation de l'actif qui répond aux standards de marché et optimiser ainsi sa valeur de revente

Structure juridique et protection des clients

Atoa couvrira 2 structures juridiques distinctes : Atoa plateforme et foncière NuU. Cette structuration a pour objectif de séparer les activités et protéger nos clients.

Atoa plateforme est la plateforme digitale de tokenisation qui opère l'émission des tokens, leur vente, toutes les activités du site e-commerce et en particulier la relation client

Foncière NuU est la structure qui regroupera les sociétés détenant les biens commercialisés et l'ensemble de leur exploitation.



Le risque financier et de pérennité lié au lancement d'une entreprise est donc concentré dans Atoa plateforme qui est une société indépendante de foncière NuU. La propriété des foncières détenues par foncière NuU sera transférée

Mémorandum fiducie sureté

L'objet du présent mémorandum (ci-après le « **Mémorandum** ») est de présenter succinctement le montage fiduciaire envisagé par ATOA destiné à protéger les souscripteurs des *Tokens* utilitaires (ci-après les « **Tokens** ») qu'elle souhaite émettre.

CONTEXTE

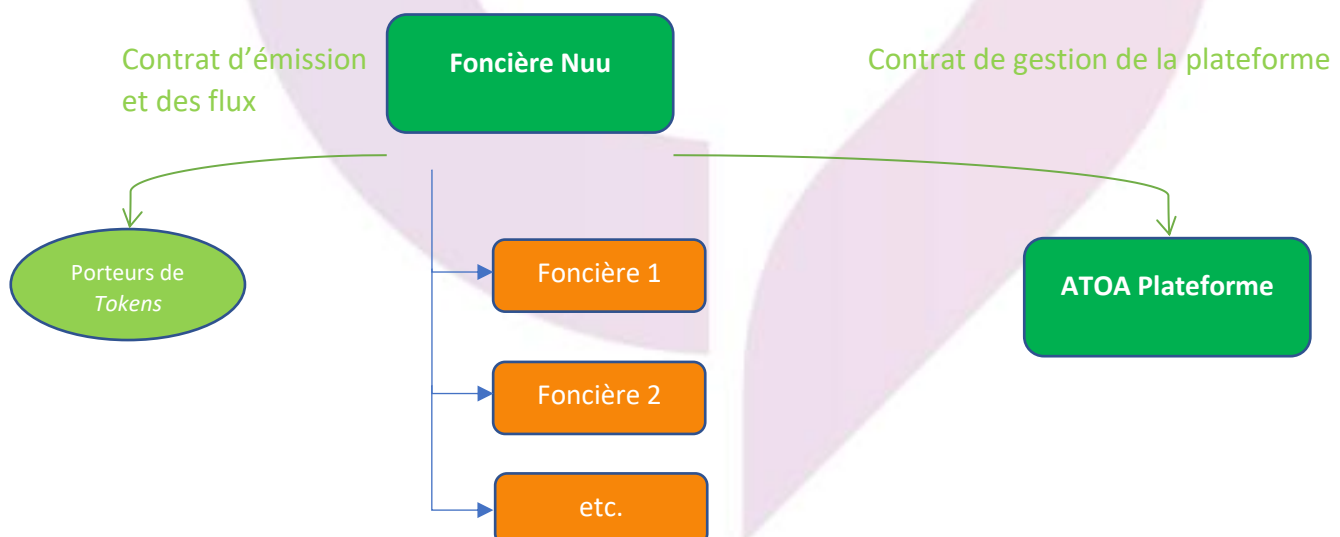
La société Foncière NuU (ci-après « **Foncière NuU** ») a pour projet d'émettre des *Tokens* utilitaires (ci-après les « **Tokens** ») aux fins de financer l'acquisition de biens immobiliers à travers des véhicules juridiques dédiés.

Les *Tokens* utilitaires conféreront à leurs propriétaires un droit de perception de crédits correspondant à une quote-part des fruits des biens immobiliers attachés à ces *Tokens*.

Ces crédits pourront ensuite être consommés pour utiliser les biens du parc ou pour acquérir de nouveaux *Tokens* ou être vendus.

La structuration juridique envisagée est la suivante :

- Foncière NuU émet les *Tokens* et est associée unique des sociétés foncières constituées pour chaque immeuble acquis.
- La société ATOA plateforme sert d'interface aux porteurs de *Tokens* et gère les flux liés à l'attribution et l'utilisation des crédits. Le bon fonctionnement de cette plateforme est un élément central du projet.



Dans ce contexte, Foncière NuU souhaite sécuriser l'investissement des souscripteurs des *Tokens* par la constitution d'une fiducie.

PRESENTATION GENERALE DE LA FIDUCIE

La fiducie est instituée et régie par les articles 2011 à 2030 du code civil.

L'article 2011 du code civil définit la fiducie comme

« L'opération par laquelle un ou plusieurs constituants transfèrent des biens, des droits ou des sûretés, ou un ensemble de biens, de droits ou de sûretés, présents ou futurs, à un ou plusieurs fiduciaires qui, les tenant séparés de leur patrimoine propre, agissent dans un but déterminé au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires. »

La constitution d'une fiducie opère donc transfert, par le constituant, de la pleine propriété d'un actif, dans un patrimoine autonome géré par un fiduciaire aux fins d'accomplissement de la mission fixée par le contrat de fiducie.

La fiducie est un outil extrêmement souple pouvant notamment servir à constituer une garantie contractuelle, on parle alors de fiducie-sûreté.

On appelle fiducie-sûreté l'opération par laquelle un débiteur, appelé constituant, transfère à un fiduciaire la propriété d'un meuble ou d'un immeuble à titre de garantie d'une obligation, à charge pour le fiduciaire de la conserver dans un patrimoine séparé – le patrimoine d'affectation – et de la restituer au constituant une fois l'obligation exécutée, ou, en cas d'inexécution, à les transférer à un ou plusieurs créanciers bénéficiaires.

Le contrat de fiducie déterminera donc l'actif apporté à la fiducie, décrira la mission du fiduciaire et identifiera le(s) bénéficiaire(s) de la fiducie.

Cette garantie est particulièrement robuste car, la pleine propriété de l'actif ayant été transférée dans la patrimoine fiduciaire :

- Les actifs apportés en fiducie sont sortis du patrimoine du constituant ce qui le met à l'abri tant du constituant lui-même que de ses créanciers et, ce, même en cas de procédure collective visant le constituant.
- Le fiduciaire dispose de l'ensemble des droits de propriété pour accomplir la mission qui lui aura été fixée par le contrat de fiducie, ladite mission consistant pour l'essentiel en matière de fiducie-sûreté au désintéressement du(es) bénéficiaire(s).

PRESENTATION DE LA FIDUCIE ATOA

L'objet de la fiducie que souhaite constituer ATOA est de garantir les porteurs de *Tokens* contre :

- (i) Une défaillance d'ATOA plateforme qui empêcherait la bonne gestion des flux associés aux crédits ;
Le contrat d'émission prévoira qu'en cas de défaillance d'ATOA plateforme empêchant la continuité de ce service, les foncières devraient être cédées/dissoutes et le fruit de cession/liquidation être fléché vers les détenteurs des *Tokens* associés à l'opération concernée ;
- (ii) Une défaillance de Foncière NuU dont les actifs seraient alors cédés dans le cadre d'une procédure collective ce qui porterait préjudice aux porteurs de *Tokens* dont les chances de recouvrer le montant de leur créance deviendraient alors très minimes.

A cette fin, Foncière NuU apportera à la fiducie les titres des sociétés foncières constituées pour l'acquisition des différents actifs immobiliers.

Cette fiducie sera dite rechargeable, c'est-à-dire qu'au fur et à mesure de leur constitution les titres des nouvelles foncières seront apportés à la fiducie originelle.

Conformément à la loi, le contrat de fiducie devra être rédigé de telle sorte que ces actifs, dont le transfert ne sera réalisé qu'ultérieurement, soient déterminables au jour de la constitution de la fiducie.

Le contrat de fiducie prévoira que :

- En dehors des cas de défaut décrits ci-après, (i) les titres des foncières seront laissés à la libre disposition du constituant sous réserve d'un contrôle par le fiduciaire de toute décision autre que celles relevant de la stricte gestion de l'immeuble constituant l'actif de la société foncière (ii) les résultats des actifs apportés en fiducie seront systématiquement affectés en réserve ;
- En cas de défaillance d'ATOA plateforme ou de Foncière NuU mission est donnée au fiduciaire de :
 - o Dissoudre amiablement les sociétés foncières,
 - o Faire évaluer les actifs de chacune d'entre elles par un évaluateur immobilier de premier plan,
 - o Missionner dans des conditions à déterminer un ou plusieurs brokers chargés de trouver un acquéreur de l'actif,
 - o Affecter le remboursement des apports et le boni de liquidation au remboursement des *Tokens* attachés au bien concerné
 - o Restituer l'éventuel surplus à Foncière NuU

La notion de défaillance d'ATOA plateforme sera définie par renvoi au contrat d'émission des *Tokens*.

La notion de défaillance de Foncière NuU sera définie par l'ouverture d'une procédure collective à son encontre.

Les modalités autres de la fiducie, et notamment celles relatives à la cession d'actifs immobiliers hors cas de défaillance seront déterminées en fonction du contenu exact des contrats d'émission des *Tokens*.

Ce dispositif permet donc d'assurer aux titulaires des *Tokens* un lien direct avec la valeur des actifs immobiliers sous-jacents afin qu'ils soient aussi sécurisés que s'ils détenaient ces actifs directement.

A cet endroit, il convient toutefois de rappeler que l'hypothèque qui sera consentie par chaque foncière à l'établissement bancaire concerné pourra toujours être mise en œuvre, comme elle aurait pu l'être en cas de détention direct du bien concerné par les titulaires de *Tokens*, la fiducie ne leur conférant pas plus de droit qu'ils n'en auraient eu en tant que propriétaires.

Tokenisation d'autres actifs

Atoa se concentre dans un premier temps sur le marché immobilier résidentiel sur lequel deux des trois cofondateurs ont une forte expertise. Mais notre modèle est conçu pour tokeniser tout type d'actifs. Nous serons en veille permanente sur les opportunités mais aussi les propositions de la communauté afin d'élargir les services proposés.

Modèle économique d'Atoa

Les sources de revenu d'Atoa sont de 3 natures :

- Une commission de 10% au moment de la réalisation de l'opération. Cette commission est pour le moment perçue à la réalisation de l'opération. Nous réfléchissons à d'autres modèles pour le futur : indexation d'une partie sur la plus-value, être co investisseurs avec nos clients dans les biens...
- Les frais de gestion indexés sur les loyers perçus et le suivi de certaines prestations ex. travaux
- Des commissions d'apporteur d'affaire en proposant les services complémentaires de partenaires

Calcul du prix du bien immobilier

Nous proposerons des biens immobiliers avec le détail des différents coûts associés au projet :

- le prix d'acquisition (en direct vendeur ou via un agent)
- les droits d'enregistrement (« frais de notaire »)
- les travaux prévus à l'acquisition et pendant la phase de gestion
- les autres frais annexes (bancaires, assurance, garanties)
- les honoraires Atoa équivalents à 10% du prix d'acquisition ci-dessus

Calcul des crédits distribués aux détenteurs de tokens :

Les crédits distribués auront 2 origines :

- 1) L'alimentation mensuelle de la cagnotte ATO sur leur compte en ligne qui sera créditée de la quote-part des loyers nets issus de l'exploitation locative du bien, calculée au prorata du nombre de tokens détenus sur le nombre total de tokens émis.

Ce crédit périodique étant calculé de la manière suivante :

Liquidités distribuées = loyer brut annuel – (assurances + consommation eau-énergies + prestataires ex. ménage, conciergerie... + autres charges) – (frais de gestion Atoa) – (remboursement emprunt) – (impôts et taxes) – (réserve de trésorerie pour aléas travaux ou locatif)

Exemple chiffré

Acquisition d'un immeuble : 550 000€ (frais d'agence inclus)

Enregistrement : 38 500€

Honoraires Atoa : 55 000€

Travaux : 72 000€

Frais annexes (frais dossier, assurance, garantie) : 5 500€

Prix de revient : 721 000€

Loyers bruts : 71 860€

Frais immobiliers : -19 050€

Gestion Atoa : -5 986€

Remboursement emprunt : - 22 043€

Taxes et impôts : - 7 442€

Réserve : - 867€

Crédits reversés (annuel) : 16 478€ soit 16.478 ATO distribués au prorata des tokens possédés.

Ces ATO seront crédités mensuellement sur la cagnotte de chacun des détenteurs de tokens de ce bien immobilier.

- 2) Lors de la vente des tokens sur le marché secondaire ou lorsqu'Atoa cèdera le bien et rachètera l'ensemble des tokens émis pour cet actif, le produit de la cession des tokens sera crédités en ATO sur la cagnotte du détenteur.

Les détenteurs pourront à tout moment les utiliser pour profiter des différents usages offerts par la plateforme.

Evaluation des biens et méthodologie de calcul de rachat de tokens

Les biens immobiliers seront expertisés régulièrement (1 fois par an) par un expert indépendant, suite à cette valorisation des biens, et du crédit restant dû, les tokens qui constituent le montant de fonds propres, auront leur valorisation mise à jour.

Si par exemple au 31.12.N le bien était expertisé pour 850 000€, répartis entre 250 000€ de crédit restant dû et 600 000€ de fonds propres répartis en 7000 tokens, chaque token aurait une valorisation à l'instant T de 85.7€.

Nous proposerons en permanence sur la plateforme la cote de référence de la valeur des tokens directement liée au calcul de valorisation de l'expert indépendant et à l'amortissement de l'éventuel emprunt bancaire. Cette cote sera visible des vendeurs et acheteurs et servira de guide pour les transactions de gré à gré qui restent libres bien qu'encadrée par cette valeur de référence. Dans l'exemple précédent cette valeur de référence correspond au montant de 85.7€

Communauté et lancement d'Atoa

Atoa a l'ambition de construire une communauté forte tout en la sollicitant uniquement pour les actualités importantes (sinon ce n'est plus du « clé en main »). Nous voulons construire le futur et pour nous cela passe par l'écoute et la co-construction avec ceux qui rejoindront notre modèle de servicialisation de l'immobilier.

Nous savons également que nos premiers mois d'activité sont essentiels et que nous devons beaucoup à tous ceux qui nous auront rejoint et fait confiance dans ce moment particulier et qui nous aideront à améliorer encore notre proposition de valeur.

C'est pourquoi nous souhaitons récompenser ces clients « early adopters » dès que la situation nous le permettra dans l'esprit d'un « airdrop ». Cette démarche n'a pas vocation à attirer des personnes souhaitant profiter d'un avantage mais bien des personnes qui s'inscrivent dans la durée. C'est pourquoi nous ne communiquerons pas de détail même lorsque nous serions en situation de le réaliser.

Risques

Le projet comporte différents risques détaillés ci-après :

- **Risque lié à la perte d'informations d'identification**

La perte, l'accès non autorisé, le vol ou la destruction du portefeuille électronique du client, de ses identifiants ou de ses clés privées peut entraîner la perte permanente et irréversible des tokens associés au compte. Ni Atoa ni personne d'autre ne pourra accéder aux tokens correspondants.

- **Risque lié à la nature expérimentale de la Blockchain**

Le token sera inscrit sur les protocoles de la blockchain Polygon. Les dysfonctionnements, défaillances, bifurcations (*hard forks*) ou abandons des protocoles peuvent avoir un effet significatif sur les tokens, et Atoa n'est en aucun cas responsable de tels incidents ou événements.

Le système de validation de la blockchain peut faire l'objet d'attaques, y compris, mais non limitativement, des attaques de double dépense, des attaques de puissance minière majoritaire, des

attaques de minage égoïste (*selfish mining attacks*) et des attaques en mode compétitif. Le client peut ne pas être en mesure de récupérer les montants versés, et Atoa n'est en aucun cas responsable de tels actes de cybercriminalité.

De tels risques peuvent entraîner la perte de tokens et Atoa n'a aucune responsabilité à cet égard.

- **Risques juridiques**

Les actifs numériques font l'objet d'une réglementation dans certains pays et de nombreux autres ont l'ambition de légiférer sur ce sujet dans les années à venir. Dans ce cadre juridique variable et incertain, certaines juridictions peuvent appliquer les réglementations existantes sur les actifs numériques ou en introduire de nouvelles basées sur la technologie blockchain, ce qui affectera l'utilisation et/ou la valeur des tokens.

Atoa peut recevoir des demandes, des avis, des exigences ou des décisions, notamment de la part d'une autorité de régulation, de supervision ou de réglementation, ou peut être obligée de suspendre ou d'interrompre la livraison ou l'utilisation des Jetons lorsque cela est rendu strictement nécessaire par une telle autorité.

Il n'existe aucun droit à l'information sur Atoa et/ou les tokens. Les tokens n'ont pas de cours légal et ne sont pas adossés à des actifs.

Le client est seul responsable de la réalisation d'une analyse juridique et fiscale concernant l'apport et la propriété des tokens en fonction, entre autres, de sa nationalité et de sa résidence fiscale.

- **Non-publication, logiciels et risques techniques**

Les fonctionnalités de la plateforme Atoa sont en cours de développement et peuvent faire l'objet de modifications importantes avant le lancement de la plateforme (pour des raisons techniques, financières, commerciales, marketing, juridiques, réglementaires ou autres). L'opération finale peut ne pas être exécutée dans les délais actuellement envisagés, ou peut ne pas être achevée ou même déployée, ou peut subir des modifications importantes, dans la mesure où le résultat peut ne pas répondre aux attentes du client.

- **Valeur des tokens**

Les montants investis ne sont pas garantis. La détention de tokens implique un risque en capital important.

La valeur des tokens est sujette à des fluctuations dues aux marchés et à un équilibre variable entre l'offre et la demande.

- **Risques imprévus**

Les actifs numériques et les jetons cryptographiques sont une technologie nouvelle et non éprouvée. En plus des risques listés de manière non exhaustive ci-avant, il existe d'autres risques qu'Atoa ne peut identifier ou prévoir, et le client devra mener ses propres investigations, recherches et analyses. Des risques peuvent également survenir sous la forme de combinaisons ou de modifications imprévues des risques énoncés ci-avant.

Loi applicable

Tous les droits et obligations découlant de la relation entre Atoa et le client seront régis par le droit français, à l'exception des dispositions relatives aux conflits de lois de cette juridiction.

En cas de difficulté résultant d'un litige relatif à la validité, la formation, l'exécution ou l'interprétation du contrat entre les parties, les parties rechercheront en priorité une solution amiable.

En cas d'échec de cette tentative de règlement amiable ou en l'absence de réponse d'Atoa, le client pourra porter son litige devant les juridictions compétentes.

L'équipe :



Mehdi Zouari 

Direction, stratégie et gestion d'entreprise, construction de 0 et mise à l'échelle

20 ans d'expérience retail dont 8 en **transformation digitale**, investisseur immobilier et crypto

- ✓ Direction de BU >100 M€ et 500 personnes
- ✓ Pilotage de 2 transformations digitales



Guillemette Depresle 

Maîtrise de toutes les facettes de la finance et la gestion immobilière

20 ans d'**investissement immobilier et finance**, fondatrice de Qwantim (clubs deals, défiscalisation, gestion), audit et finance GE Real Estate, conseil Amundi et Natixis AM

- ✓ +300 logements créés en 11 ans
- ✓ +45 M€ d'investissements, +30 ASL & SCI, +60 mandats de gestion

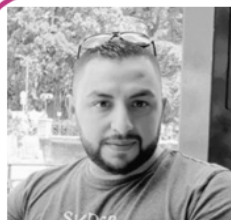


Gary Franco 

Spécialiste du sourcing avec un réseau national

17 ans d'**immobilier**, fondateur de Easinvest chasseur immo clé en mains et **sourcing de biens pour investisseurs**

- ✓ +50 clients accompagnés, +20M€ d'investissements générés
- ✓ Sourcing de biens et suivi complet des process d'investissements



Mohammed Nahhas 

Bâtir la solution pour tokeniser l'immobilier

Expert Magento - **développeur Blockchain - Smart Contract, Defi & NFTs**

- ✓ CTO ecommerce de 20 M€ de CA
- ✓ Développeur certifié Ethereum
- ✓ "Most promising blockchain project" au Oracle Geneva Xperience Hackathon 2018

Merci !
atoa.io



STATION F

Ville de Demain
L'innovation des territoires

