

Objectif du document

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit, quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous permettre de le comparer à d'autres produits.

Produit concerné

Dénomination du produit	SCPI Iroko Zen
Nom de l'initiateur	Iroko
ISIN	SCPI00004669
Site Internet	www.iroko.eu
Contact	Appeler le 01.76.44.17.49 pour de plus amples informations.
Autorité compétente	L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle d'Iroko en ce qui concerne ce document d'informations clés. Iroko est agréée sous le n° GP-20000014 et réglementée par l'AMF.
Devise du produit	Euro
Date de production	14/06/2024



Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste le produit ?

Type de produit

Ce produit est un fonds d'investissement alternatif (FIA) de type Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

Durée de vie du véhicule

La durée de vie de la SCPI est de 99 ans et sa date d'expiration est fixée à 2118. La durée minimale recommandée de détention des parts de la SCPI est de 8 ans à compter de la date de souscription. L'associé qui souhaite se séparer de ses parts a la possibilité : soit de demander à la société de gestion le retrait de ses parts, retrait qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ; soit de les céder directement, sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire ; ou enfin, en cas de blocage du marché des parts, de demander à la société de gestion la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation.

Objectifs du produit

La SCPI Iroko Zen a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié en termes de typologie d'actifs, de locataires et de localisation géographique : en France et en Europe de l'Ouest. Cette diversification permet de mutualiser le risque locatif sur la durée de placement recommandée. En ayant obtenu le label ISR, la SCPI s'engage à prendre en compte, dans sa gestion, des critères extra-financiers en matière environnementale, sociale et de gouvernance (« ESG ») de ses immeubles, et à les améliorer ou à les maintenir à un niveau satisfaisant. Iroko Zen investit 1 % de sa capitalisation dans des fonds à impact social. La SCPI peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements à hauteur de 50 % maximum de la valeur des actifs immobiliers, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition. Objectif de performance annuelle non garanti (taux de distribution) nette de frais : 6 %. TRI (taux de rendement interne) non garanti : 7 % sur 8 ans.

Investisseurs de détail visés

Iroko Zen, comportant un risque de liquidité et de perte en capital ou du montant investi, est destinée aux investisseurs qui souhaitent diversifier leur patrimoine dans ce type d'actifs immobiliers et dans ces localisations.

Dépositaire

Oddo BHF SCA, société en commandite par actions au capital de 70 000 000 euros, dont le siège social est situé 12, boulevard de la Madeleine, 75009 Paris, immatriculée sous le numéro d'identification unique 652 027 384 RCS Paris.

Informations pratiques

Pour de plus amples informations, nous tenons également à la disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information, le bulletin de souscription, ainsi que — s'ils sont disponibles — le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?



Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, ce qui correspond à une classe de risque entre faible et modérée.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité, de notre part, à vous payer. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux résultats futurs du produit se situent à un niveau entre faible et moyen. Si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Échelle de risque (SRI)



L'horizon de placement recommandé est de **8 ans**.

L'indicateur de risque repose sur l'hypothèse que vous conservez vos parts pendant 8 ans.

Avertissement : Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur

Risque de perte en capital : Le capital que vous investissez dans le fonds n'est ni garanti, ni protégé. Vous pourriez ainsi perdre tout ou partie de votre capital. Votre responsabilité, en tant qu'associé, à l'égard des tiers est limitée au montant de votre investissement. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux résultats futurs du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est probable que la capacité d'Iroko Zen à vous payer en soit affectée.

Risque du marché Immobilier : Les investissements sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers, ainsi qu'aux risques de dépréciation de ces actifs. Cela est susceptible de se traduire par une baisse de leur valeur.

Risque de liquidité : En cas de demande de rachat, la SCPI procède au rachat de vos parts dès lors qu'une contrepartie acheteuse existe, et ce, au prix de retrait. En l'absence de contrepartie à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts, ou devrez accepter un prix inférieur au prix de retrait.

Risque lié à l'effet de levier du produit : Iroko Zen peut statutairement recourir à l'endettement – direct ou indirect, bancaire ou non bancaire – pour financer ses investissements. Si le levier permet d'augmenter la capacité d'investissement, il peut également amplifier les pertes potentielles.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque), à savoir :

- éventuellement risque de contrepartie ;
- éventuellement risque juridique ;
- éventuellement risque de valorisation des actifs

Scénario de performance

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution de ces marchés est incertaine et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés constituent des exemples basés sur des résultats passés et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer de manière très différente à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des conditions de marché extrêmes.

Ce tableau illustre les montants que vous pourriez percevoir sur une période de 8 ans, selon différents scénarios, en supposant un investissement de 10 000 EUR.

Durée de détention recommandée 8 ans

Investissement théorique 10 000 EUR

Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Tout ou partie de l'investissement peut être perdu.

Scénarios		Sortie après 1 an	Sortie après 8 ans	
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 610 EUR	7 500 EUR	
	Rendement annuel moyen	-13,90 %	-3,53 %	
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 160 EUR	9 640 EUR	Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans le proxy entre 31/03/2023 et 31/03/2024.
	Rendement annuel moyen	-8,40 %	-0,46 %	
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 080 EUR	16 280 EUR	Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans le proxy entre 30/09/2013 et 30/09/2021.
	Rendement annuel moyen	0,80 %	6,29 %	
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 410 EUR	17 410 EUR	Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans le proxy entre 30/11/2011 et 30/09/2019.
	Rendement annuel moyen	4,10 %	7,18 %	

Les montants indiqués comprennent l'ensemble des frais liés au produit lui-même, mais pas nécessairement ceux dus à votre conseiller ou distributeur. Ils ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, laquelle peut également influencer sur les sommes que vous recevrez. Ces scénarios donnent une indication de la manière dont votre investissement pourrait évoluer et permettent de le comparer à d'autres produits financiers.

Les scénarios présentés sont une estimation des performances futures, établie à partir de données historiques relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Le montant que vous percevrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée de détention effective de votre investissement. Il peut être difficile de sortir de ce produit. En cas de sortie anticipée, aucune garantie ne vous est offerte et vous pourriez subir des frais supplémentaires.

Que se passe-t-il si Iroko n'est pas en mesure d'effectuer des versements ?

Iroko est une société de gestion de portefeuille agréée et supervisée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Elle est tenue de respecter des obligations en matière d'organisation et de fonctionnement, notamment en ce qui concerne ses fonds propres. Les fonds des investisseurs ainsi que les revenus de la SCPI sont déposés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, un éventuel défaut d'Iroko n'aurait pas d'incidence directe sur les actifs de la SCPI. Nous rappelons toutefois que les versements restent liés aux performances du produit et ne sont pas garantis.

Que va me coûter cet investissement ?

Il est possible que la personne qui vous vend ce produit ou vous conseille à son sujet vous facture des frais supplémentaires. Si tel est le cas, cette personne est tenue de vous informer de ces coûts et de vous présenter leur impact sur votre investissement.

Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros)

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du capital investi, de la durée de détention du produit et de son rendement. Les montants indiqués ici sont fournis à titre illustratif, sur la base d'un exemple d'investissement et de différentes périodes de détention.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 EUR sont investis.

	Sortie après 1 an	Sortie après 8 ans
Durée de détention recommandée	8 ans	
Investissement théorique	10 000 EUR	
Coûts totaux	858 EUR	5 286 EUR
Incidence des coûts annuels (réduction rdt/an)*	8,58 %	3,80 %

*Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée (8 ans), il est prévu que votre rendement moyen par an hors coût soit de 10.1 % et de 6.29 % après cette déduction.

Composition des coûts

Incidences des coûts annuels en cas de sortie après 1 an			
Coûts ponctuels, à l'entrée ou à la sortie	Coût d'entrée	0	L'incidence des coûts que vous payerez à l'entrée de l'investissement. Il s'agit des frais de dossier lors de votre souscription.
	Coût de sortie	500	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance recommandée. Il s'agit des frais de dossier de la cession de vos parts.
Coûts récurrents, prélevés chaque année	Coût de transaction du portefeuille	230	L'incidence des coûts encourus lorsque des investissements sous-jacent au produit sont achetés ou vendus.
	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	128	L'incidence des coûts prélevés chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II.
Coûts accessoires, prélevés sous certaines conditions	Commission liées aux résultats	0	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous ne prélevons pas de commission.
	Commissions d'intéressement	0	L'incidence des coûts que vous payez en cas de vente avec une plus-value supérieure à 5 % par rapport au prix d'acquisition.

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?



La période de détention recommandée est de 8 ans

Iroko Zen a été conçue dans une optique de détention long terme, en raison de la nature des actifs sous-jacents et de la stratégie d'investissement. Il est recommandé de conserver votre investissement pendant au moins huit (8) ans. La sortie n'est possible qu'en présence d'une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantit ni le retrait, ni la cession des parts. Vous êtes donc exposé au risque de liquidité décrit précédemment.



Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation relative au fonds, à son initiateur, ou à la personne qui vous fournit un conseil ou vous vend ce produit peut être adressée au siège social d'Iroko :

En utilisant le formulaire contact sur le site : www.iroko.eu

Par courrier adressé : Iroko – 4A, rue de la Pompe – 75116 PARIS

Par courrier électronique : www.iroko.eu

Par mail : contact@iroko.eu

Autres informations pertinentes

Toute demande d'information relative à Iroko Zen peut être adressée à la Société de Gestion. La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019. Les informations relatives à l'ESG sont accessibles sur le site internet : www.iroko.eu.

De plus, la politique de gestion des conflits d'intérêts est consultable sur demande au siège de la Société de Gestion. Les statuts, la note d'information, les bulletins d'informations trimestriels, le rapport annuel intégrant le rapport de gestion, les comptes annuels et les rapports du Commissaire aux comptes peuvent être obtenus sur simple demande de l'Associé auprès d'Iroko. Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers, l'Associé pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers sous réserve que (i) l'Associé ait effectivement présenté une demande écrite aux services d'Iroko et ne soit pas satisfait de la réponse d'Iroko (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des Marchés Financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours :

Madame/Monsieur le Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02 - www.amf-france.org