IROKO•zen

Document d'informations clés

Objectifs 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 et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à 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 en 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 à 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 permettant 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-financière en matière environnementale, sociale et de gouvernance (« ESG ») de ses immeubles et à l'améliorer ou la 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 garantie (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 destiné 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 disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information, le bulletin de souscription et 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 ?



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 8 années.

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

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe entre basse et moyenne.

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 de vous payer. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

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 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 futurs résultats 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 seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers et aux risques de dépréciation des actifs immobiliers : 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 cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou pourriez devoir 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 et indirect, bancaire et non bancaire pour financer ses investissements. Si d'une part le levier permet d'augmenter la capacité d'investissement, d'autre part il a comme effet d'augmenter 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 (montants exprimés en Euros)

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissez 10.000 EUR.

Période de détention recommandée	8 ans		
Montant investi (théorique)	10 000 EUR		

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

		Sortie après 1 an	Sortie après 8 ans	
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8610 EUR	7500 EUR	
	Rendement annuel moyen	-13.90%	-3.53%	
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9160 EUR	9640 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	-8.20%	-0.42%	
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10110 EUR	16620 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	1.10%	6.56%	
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10410 EUR	17410 EUR	Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans le proxy entre 30/11/2011 et 30/11/2019.
	Rendement annuel moyen	4.30%	7.44%	

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur.
Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influer sur les montants que vous recevrez. Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, aucune garantie ne vous est donnée et vous pourriez subir des coûts 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 suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut d'Iroko n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI. Nous rappelons cependant que les versements sont inhérents au produit et ne sont pas garantis.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

IROKO•zen

Document d'informations clés

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 montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.
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.

Période de détention recommandée	8 ans
Montant investi (théorique)	10 000 EUR

	Sortie après 1 an	Sortie après 8 ans
Coûts totaux	858 EUR	5393 EUR
Incidences sur le rendement (réduction rdt/an)*	8.58%	3.81%

*Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votr rendement moyen par an hors coût soit de 10.37% et de 6.56% 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 lors 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	Commissions 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 créée dans la perspective de détention d'actifs immobiliers sur un long terme en raison de la nature des actifs sous-jacents et de la stratégie d'investissement. Il est recommandé de détenir votre investissement pendant au moins huit (8) ans. La sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantit pas la cession des parts, ni le retrait, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de 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 : ww.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