DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

IROKO • atlas

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 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 Atlas**
Nom de l'initiateur	Iroko
ISIN	SCPI00010399
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	04/03/2025

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 2123. La durée minimale recommandée de détention des parts de la SCPI est de 10 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 Atlas a pour objectif de constituer et gérer un patrimoine immobilier locatif diversifié sur le plan géographique en dehors du marché national (hors France), principalement situé dans l'Espace Économique Européen , au Royaume-Uni et en Suisse, ainsi que sur opportunité au Canada et aux États-Unis. Elle cible une diversité typologique étendue (bureaux, commerces, logistique, santé, etc.), privilégiant une sélection opportuniste, granulaire et contracyclique des actifs.

La stratégie immobilière s'appuie notamment sur :

- Une diversification géographique ciblée, privilégiant des marchés immobiliers variés, souvent moins exploités par les SCPI traditionnelles.
- Une approche opportuniste et contracyclique, visant à identifier les marchés immobiliers bénéficiant de cycles avantageux, permettant l'acquisition d'actifs aux conditions financières attractives.
- Des critères de sélection rigoureux, fondés sur la qualité intrinsèque des biens (bonne desserte en infrastructures, adaptabilité aux futurs besoins locatifs) et sur l'attractivité et la dynamique économique des emplacements sélectionnés.
- Une analyse extra financière systématique, intégrée dès l'acquisition avec une grille de notation et une politique d'exclusion strictes permettant d'exclure les actifs non conformes aux standards ESG internes. Les actifs Best-in-Progress bénéficient ensuite d'un plan d'amélioration sur trois ans, tandis que les actifs Best-in-Class doivent maintenir un haut niveau de performance ESG tout au long de leur détention. La SCPI est classée article 8 au sens du règlement SFDR (UE) 2019/2088.

Iroko Atlas vise ainsi à générer des revenus locatifs réguliers auprès de locataires professionnels tout en mutualisant les risques locatifs, avec un objectif de TRI net annuel de 7% sur 10 ans incluant un taux de distribution annuel cible de 6,5 % net de frais. Ces objectifs ne sont pas garantis et dépendent notamment des conditions de marché et de la bonne exécution de la stratégie. Enfin, la SCPI peut recourir à l'endettement jusqu'à hauteur de 50 % de la valeur de ses actifs, augmentant ainsi son niveau de risque. Néanmoins, la SCPI vise un levier cible d'endettement d'environ 30% de l'actif immobilier direct et indirect.

Investisseurs de détail visés

Iroko Atlas, 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.

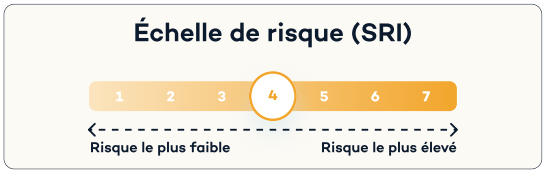
Dépositaire

Oddo BHF SCA, société en commandite par actions, au capital de 73 193 472 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'horizon de placement recommandé est de 10 ans.

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque 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 moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

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 montant investi peut ne pas être récupéré. En cas de baisse des marchés ou de mauvais résultats, vous pouvez perdre tout ou partie de votre capital. Aucune garantie de protection n'est offerte.

Risque lié au marché immobilier : La SCPI investit dans des biens immobiliers dont la valeur peut fluctuer à la baisse. Cela peut impacter le rendement distribué et la valeur de vos parts.

Risque de liquidité : La revente des parts n'est pas garantie. Si aucun acheteur ne se présente, vous pourriez ne pas pouvoir vendre vos parts ou devoir le faire à un prix inférieur.

Risque lié à l'effet de levier : Le recours à l'endettement permet d'augmenter le potentiel de rendement, mais aussi les pertes en cas de baisse de la valeur des actifs ou de hausse des taux d'intérêt.

Risque de change : Si la SCPI détient des actifs libellés en devises étrangères, leur valeur peut varier en fonction des taux de change. Cela peut réduire la valeur ou le revenu perçu par les investisseurs.

Scénario de performance

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.

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 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissez 10.000 EUR.

Exemple d'investissement **10 000 EUR**

Scénarios		Sortie après 1 an	Sortie après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Minimum	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	**7 010 EUR**	**4 850 EUR**	**3 430 EUR**
	Rendement annuel moyen	-29,90 %	-13,47 %	-10,15 %
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	**7 390 EUR**	**9 290 EUR**	**9 290 EUR**
	Rendement annuel moyen	-26,40 %	-1,46 %	-0,73 %
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	**10 280 EUR**	**14 720 EUR**	**18 780 EUR**
	Rendement annuel moyen	2,80 %	8,04 %	6,50 %
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	**11 990 EUR**	**18 010 EUR**	**24 800 EUR**
	Rendement annuel moyen	19,90 %	12,49 %	9,51% %

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influer sur les montants que vous recevrez. Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre août 2021 et octobre 2024, le scénario intermédiaire entre février 2011 et mars 2023, et le scénario favorable entre décembre 2009 et janvier 2020. Il n'est pas facile de sortir de ce produit : si vous quittez l'investissement avant la fin de la 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 ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

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.

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.

Durée de détention recommandée	**10 ans**
Investissement théorique	**10 000 EUR**

Scénarios	**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 5 ans**	**Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)**
Coûts **totaux** (en €)	**972 EUR**	**3 814,00 EUR**	**11 000,00 EUR**
Incidence des coûts annuels*	9,72 %	5,10 %	5,02 %

*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 (10 ans), il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 11,52 % avant déduction des coûts et de 6,5 % après cette déduction.

Composition des coûts

Ce tableau montre la composition des coûts après 1 an

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		
Coûts **d'entrée**	Nous ne facturons pas de coût d'entrée pour ce produit	**0 EUR**
Coûts **de sortie**	5.00% de la valeur de retrait au moment de la sortie de l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. Ces frais sont supprimés après 5 ans. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	**500 EUR**
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,36 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière	**136 EUR**
Coûts **de transaction**	3,36 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	**336 EUR**
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	**0 EUR**

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

La période de détention recommandée est de 10 ans

Iroko Atlas 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 dix (10) 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 : reclamations@iroko.eu

Autres informations pertinentes

Toute demande d'information relative à Iroko Atlas 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