DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

IROKO • zen

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	20/06/2025

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 à 2118. 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 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. Néanmoins, la SCPI vise un levier cible d'endettement d'environ 30 % de l'actif immobilier direct et indirect. Iroko Zen vise ainsi à générer des revenus locatifs réguliers auprès de locataires professionnels tout en mutualisant les risques locatifs, avec un objectif de PGA cible non garanti annuel de 6 % sur 10 ans incluant un TD non garanti annuel cible de 5,5 %. Les objectifs de performance présentés ne constituent pas une promesse de rendement ou de performance. Ils ne sont pas garantis. La Performance Globale Annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1. Le Taux de Distribution (TD) cible non garanti correspond au revenu annuel moyen (brut de fiscalité) projeté par Iroko sur l'horizon de placement recommandé de 10 ans, exprimé en pourcentage du prix de part au 1er janvier de chaque année. Iroko Zen vise également un TRI cible non garanti de 6 % à 10 ans incluant une PGA cible annuelle non garantie de 6 % à 10 ans. Le TRI cible non garanti indique la performance annualisée projetée par Iroko sur l'horizon de placement recommandé de 10 ans, en tenant compte des revenus distribués, de la variation du prix de la part et des frais supportés par l'investisseur. Cet objectif est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse.

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 ?

Échelle de risque (SRI)



L'horizon de placement recommandé est de 10 ans.

L'indicateur de risque repose sur l'hypothèse que vous conservez vos parts pendant 10 ans.

⚠ 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.

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 lié au 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.

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.

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

Scénarios		Sortie après 1 an	Sortie 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	**8 470 EUR**	**7 180 EUR**	
	Rendement annuel moyen	-15,30 %	-4,06 %	
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	**8 930 EUR**	**9 110 EUR**	Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans le proxy entre 30/06/2023 et 31/08/2025.
	Rendement annuel moyen	-10,70 %	-1,16 %	
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	**10 070 EUR**	**16 280 EUR**	Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans le proxy entre 30/11/2014 et 30/11/2022.
	Rendement annuel moyen	0,70 %	6,28 %	
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	**10 550 EUR**	**17 480 EUR**	Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans le proxy entre 28/02/2014 et 28/02/2022.
	Rendement annuel moyen	5,50 %	7,23 %	

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 juin 2023 et août 2025, le scénario intermédiaire entre novembre 2014 et novembre 2022, et le scénario favorable entre février 2014 et février 2022. 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 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.

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

	Sortie après 1 an	**Sortie après 10 ans**
Coûts totaux	**905 EUR**	**6 093 EUR**
Incidence des coûts annuels (réduction rdt/an)*	9,05 %	4,31 %

*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 hors coût soit de 10.59 % et de 6.28 % 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 3 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	1,53 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière	**153 EUR**
Coûts **de transaction**	2,53 % 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.	**253 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 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 dix (10) 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 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