

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 |
| Initiateur du DIC PRIIP | Iroko |
| Adresse | 4A, rue de la Pompe - 75116 PARIS |
| Contact | contact@iroko.eu ou directement sur www.iroko.eu |
| Autorité compétente | Autorité des Marchés Financiers, 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02 |
| Date de production | Dernière révision 29/10/2020 |

! 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 fond d'investissement alternatif (FIA) de type Société Civile De Placement Immobilier (SCPI).

Objectifs du produit

La SCPI Iroko ZEN est Société Civile de Placement Immobilier à capital variable qui a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié en termes de typologie d'actifs (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités, d'entrepôts ou de logistique, des résidences de services, étudiantes, de santé ou de loisirs, des hôtels, des logements, parkings; de locataires et de localisation géographique: en France (notamment à Paris, en Ile-de-France et en régions) et dans les grandes métropoles des pays de la zone Euro notamment en Europe du sud (Espagne, Portugal, Italie), Allemagne et Benelux (cf Note d'Information).

Cette diversification permettant de mutualiser le risque locatif sur la durée de placement recommandée. SCPI à capital variable pouvant statutairement 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.

Le dispositif fiscal de la SCPI est détaillé dans la rubrique « Régime fiscal » de la note d'information accessible sur le site www.iroko.eu

La SCPI Iroko ZEN a reçu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) qui respecte les critères de notation de l'ESG (Environnement Socialement Responsable) qui fait l'objet d'une notation sur chacune de ces dimensions.

Les objectifs généraux de notre démarche ISR dans notre politique d'investissement visent à constituer un portefeuille qui favorise et diminue son impact carbone, sur les trois dimensions de l'ESG :

- Environnement : diminuer au maximum l'impact carbone des bâtiments sur le plan technique,
- Social : favoriser les déplacements vertueux et les bâtiments efficaces au confort des occupants,
- Gouvernance : s'engager à sensibiliser au maximum les parties prenantes et privilégier des locataires dont l'activité est contributrice au développement sociétal.

Plus d'informations sur notre politique d'investissement et de gestion en matière ISR sur la note d'information, sur notre site www.iroko.eu, sur notre rapport annuel, bulletin périodique d'information et à l'adresse suivante : isr@iroko.eu

Objectif de rendement

L'objectif de TRI est de 7% sur 7 ans et un rendement annuel de 5,5% sur le Taux de Distribution sur la Valeur de Marché (TDVM). Cet objectif n'est pas garanti et ne préjuge pas des performances futures de la SCPI.

Durée de vie du produit

La durée minimale recommandée de détention des parts de la SCPI est de 7 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.

Type d'investisseur

Ce produit, 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.

Quels sont les risques ?



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 7 ans.

Nous avons classé Iroko ZEN dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque modéré. La catégorie de risque associé à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps. Le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital.

- **Risque de perte en capital** : Le capital investi initialement dans la SCPI n'est pas garanti ;
- **Risque de liquidité** : Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie ;
- **Risque lié à l'effet de levier du produit ; la SCPI pourra recourir au financement de ses actifs dans les limites prévues par la note d'information de la SCPI. En cas de baisse des revenus locatifs perçus par la SCPI, elle pourrait être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits.**

Scénario de Performance

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur **7 ans**, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissez **10.000 EUR**.

| Investissement de 10 000€ | | 1 an | 4 ans | 7 ans |
|-------------------------------|---|----------------|-----------------|-----------------|
| Scénario de tension | Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts | 8 799 € | 9 816 € | 10 428 € |
| | Rendement annuel moyen | -12,0% | -0,5% | 0,6% |
| Scénario défavorable | Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts | 9 338 € | 11 632 € | 13 356 € |
| | Rendement annuel moyen | -6,6% | 3,9% | 4,2% |
| Scénario Intermédiaire | Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts | 9 590 € | 12 737 € | 15 358 € |
| | Rendement annuel moyen | -4,1% | 6,2% | 6,3% |
| Scénario favorable | Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts | 9 717 € | 13 312 € | 16 429 € |
| | Rendement annuel moyen | -2,8% | 7,4% | 7,4% |

Ces différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios 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.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit.

Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période recommandée de 7 ans. Par ailleurs le rachat des parts n'est pas garanti. 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 influencer sur les montants que vous recevrez. Votre perte maximale peut être l'ensemble de votre investissement.

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

Le cas échéant, la défaillance d'Iroko n'aurait pas d'impact direct sur Iroko ZEN. Iroko est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers qui, de par son statut doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Nous rappelons cependant que les versements sont inhérents au produit et ne sont pas garantis.

Que va me coûter cet investissement ?

Coûts au fil du temps

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

| Investissement de 10.000 € | Sortie 1 an | Sortie 4 ans | Sortie 7 ans |
|--|----------------|--------------|----------------|
| Coûts totaux | 1 020 € | 839 € | 1 161 € |
| Incidence sur le rendement (réduction rdt) / an | 10,2% | 2,0% | 1,6% |

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipées potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissez 10.000 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir. 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 l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- L'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- La signification des différentes catégories de coûts.

| | | | |
|-------------------|--------------------------------------|------|---|
| Coûts ponctuels | Coût d'entrée | 0,0% | L'incidence des coûts que vous payerez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit des frais de dossier lors de votre souscription |
| | Coût de sortie | 0,0% | 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 | Coûts de transaction de portefeuille | 0,6% | L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit |
| | Autres coûts récurrents | 1,0% | L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II. |
| Coûts accessoires | Commissions liées aux résultats | 0,0% | L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous ne prélevons pas de commissions |
| | Commissions d'intéressement | 0,0% | L'incidence des coûts que vous payez en cas de vente avec plus-value supérieure à 5% par rapport au prix d'acquisition |

Quel est l'horizon d'investissement et puis-je retirer l'argent de façon anticipée ?

La période de détention recommandée est de 7 ans

Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme. Vous devriez être prêt à rester investi pendant au moins 7 ans en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement. La durée estimée de détention des parts de la SCPI est de 7 ans à compter de la date de souscription. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts. Vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

En cas de mécontentement ou de difficultés rencontrées concernant le produit, son initiateur ou la personne qui vous a vendu ce produit, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou nous faire part de votre réclamation :

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

- Si un différend persiste, le souscripteur peut saisir la Médiation de l'AMF - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02.
- Le dépositaire du produit est ODDO BHF qui est basé en France.
- Nous publions sur iroko.co une note d'information qui contient des informations plus détaillées sur ce produit
- Chaque année nous publions également des rapports trimestriels et annuel sur iroko.eu
- Nous mettons également à jour et publions ce document d'informations clés chaque année sur le site internet iroko.eu