

## LETTRE DE MISSION ET INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES

### VOUS ÊTES UN PARTICULIER

Civilité :

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

### ET (SI CO-SOUSCRIPTEUR)

Civilité :

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

### VOUS ÊTES SOCIÉTÉ

Forme juridique :

Dénomination sociale :

N° SIREN :

Imposition :

Représentant légal :

Nom :

Prénom :

Date de naissance :



## LETTRE DE MISSION ET INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES

### 1/ PRÉSENTATION D'IROKO

Société par actions simplifiées au capital de 640 201,6 €

**Siège social :** 95 Av du Président Wilson - 93100 MONTREUIL

**Bureau Parisien :** 4A, Rue de la Pompe - 75016 PARIS

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés et identifiée au SIREN sous le numéro 883 362 113.

Iroko est une société de gestion de portefeuille agréée pour (i) la gestion de fonds d'investissements alternatifs au sens de la Directive 2011/61/UE, (ii) la gestion de portefeuille pour le compte de tiers et (iii) la fourniture de conseil en investissement, sous le numéro GP-20000014 en date du 08 juin 2020.

**Site internet :** [www.iroko.eu](http://www.iroko.eu)

**Autorité de tutelle :** L'activité d'IROKO est placée sous le contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) – 17, Place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02

**Site internet :** [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

**Association Professionnelle :** Iroko est adhérente de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM). L'ASPIM est une association à but non lucratif qui réunit tous les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers.

**Site internet :** [www.aspim.fr](http://www.aspim.fr)



## LETTRE DE MISSION ET INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES

### 2/ OBJET DU CONTRAT

La présente lettre de mission a pour objet de définir les conditions dans lesquelles Iroko vous fournira une prestation de conseil en investissement dans le cadre de son agrément en tant que société de gestion de portefeuille (la « Prestation »).

La seconde partie du contrat reprend les informations légales qui sont des informations essentielles concernant notre société.

Vous restez libre et autonome dans la gestion de votre portefeuille. Iroko ne réalise aucun acte de gestion pour votre compte ou pour compte de tiers.

### 3/ MODALITÉS DU SERVICE DE CONSEIL EN INVESTISSEMENT NON INDÉPENDANT

Le service de conseil en investissement est défini comme la fourniture de recommandations personnalisées à un client, soit à sa demande, soit à l'initiative de l'entreprise qui fournit le conseil, en ce qui concerne une ou plusieurs transactions portant sur des instruments financiers.

Une « recommandation » est une préconisation portant soit, sur l'achat, la vente, la souscription, l'échange, le remboursement ou la détention d'un instrument financier particulier ; soit, sur l'exercice ou le non-exercice du droit conféré par un instrument financier particulier d'acheter, de vendre, de souscrire, d'échanger ou de rembourser un instrument financier.

Cette recommandation est « **personnalisée** » dès lors qu'elle est faite à une personne déterminée, prise en sa qualité d'investisseur ou d'investisseur potentiel et qui se présente comme adaptée à cet investisseur, ou fondée sur l'examen de sa situation propre.

C'est dans le cadre de la fourniture de ce service qu'Iroko vous accompagne.



## LETTRE DE MISSION ET INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES

Iroko est une société spécialisée dans la gestion des SCPI : c'est pourquoi, notre conseil ne sera susceptible de porter que sur la SCPI que nous gérons.

Les SCPI sont des sociétés qui détiennent un patrimoine immobilier. En achetant des parts de SCPI vous devenez associé de la SCPI.

Les SCPI de la gamme Iroko – Iroko ZEN pour le moment - sont des SCPI de rendement à capital variable avec des objectifs de performance annuels (non garantis) de 5,5% et des objectifs de taux de rendement interne à 8 ans (non garantis) de 7% tenant compte de la valorisation du patrimoine sur la période.

Les SCPI Iroko ont une stratégie d'investissement opportuniste sur tous types d'actifs immobiliers professionnels suivant les cycles des marchés immobiliers. Iroko ZEN est investie en Europe occidentale.

La présente lettre de mission a pour objet de contractualiser notre relation dans le cadre de la délivrance de ces recommandations personnalisées s'agissant des différentes étapes de votre projet de souscription de SCPI :

- l'étude de votre situation et de vos objectifs,
- la constitution de votre portefeuille de SCPI,
- des services complémentaires optionnels : la recherche de contreparties en démembrement de propriété,
- l'accompagnement dans le temps, si besoin avec un conseiller dédié et le suivi de votre portefeuille de SCPI en ligne.

Le conseil en investissement que nous serons amenés à vous délivrer est qualifié de non indépendant par opposition au conseil indépendant défini comme suit : un conseil en investissement est considéré comme indépendant dès que le conseil est fourni dans le cadre d'une évaluation d'un éventail suffisant d'instruments financiers disponibles sur le marché, qui doivent être suffisamment diversifiés quant à leur type et à leurs émetteurs, ou à leurs fournisseurs et ne doivent pas se limiter » à ceux émis notamment par le groupe.

### 4/ TEST D'ADÉQUATION PRÉALABLE AU SERVICE DE CONSEIL EN INVESTISSEMENT

Iroko • Société par Actions Simplifiée (SAS) • 4a rue de la Pompe, 75116 Paris • Immatriculée sous le numéro 883 362 113  
• Agrément AMF GP 20000014 en date du 08/06/2020 •



## LETTRE DE MISSION ET INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES

Iroko devra, avant de pouvoir vous délivrer un conseil en investissement financier, recueillir un certain nombre d'informations afin de déterminer, conformément à la réglementation applicable :

si le véhicule d'investissement que nous entendons vous proposer répond à vos objectifs d'investissement, y compris à votre tolérance au risque ; en passant notamment en revue les renseignements vous concernant relatifs :

- à la connaissance et la compréhension du produit
- à la durée pendant laquelle vous souhaitez conserver l'investissement,
- à vos préférences en matière de risques,
- à votre profil de risque,
- ainsi qu'à l'objet de l'investissement ;

si vous êtes financièrement en mesure de faire face aux risques liés à cet investissement, compte tenu de vos objectifs d'investissement ; pour ce faire, nous vous interrogerons sur :

- la source et l'importance de vos revenus récurrents,
- la composition de votre patrimoine (actifs financiers, immobiliers et liquidités),
- ainsi que vos engagements financiers ou charges récurrentes.

### 5/ RAPPORT D'ADÉQUATION DU CONSEIL DONNÉ

Iroko s'engage à vous remettre un rapport présentant une synthèse des recommandations formulées et expliquant en quoi elles vous sont adaptées, car conformes à vos objectifs et à votre situation particulière. Nous attirons ici votre attention sur le fait que compte tenu de la nature des investissements (immobilier collectif) que nous sommes susceptibles de vous proposer et de leur durée de placement recommandée (long terme), les décisions d'investissement que vous pourrez prendre sur la base de nos recommandations ne nécessiteront pas de réexamen périodique sauf en cas de modification importante de vos objectifs d'investissement ou de votre situation personnelle.

Néanmoins, au regard de notre obligation d'actualiser la connaissance que nous avons des associés de nos véhicules d'investissement, nous ne manquerons pas de vous solliciter dans la perspective de cette actualisation.



## LETTRE DE MISSION ET INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES

### 6/ PRINCIPAUX RISQUES D'UN INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER

Comme tout autre investissement, investir dans un actif immobilier comporte plusieurs risques :

**Le capital n'est pas garanti** : de même que pour un achat immobilier en direct, la valorisation du capital dépendra notamment de la valorisation des biens immobiliers détenus. Celle-ci évolue en fonction du marché, aussi bien à la baisse qu'à la hausse.

**Les revenus ne sont pas garantis** : les revenus proviennent essentiellement des loyers encaissés et ne sont en conséquence pas garantis. Il peut arriver qu'un ou plusieurs locataires ne payent pas leurs loyers, ce qui impactera notre capacité à assurer des versements de dividendes/loyers.

**Le placement est peu liquide** : l'immobilier est un placement considéré comme peu liquide. Par exemple, en cas d'investissement dans une SCPI, la société de gestion ne peut garantir le délai de revente des parts. Investir en immobilier est donc un placement long terme. Par exemple pour notre SCPI Iroko Zen, nous vous recommandons une détention minimum pendant 8 ans.

Renseignez-vous avant d'investir sur [Iroko.eu](http://Iroko.eu)



## LETTRE DE MISSION ET INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES

### 7/ ACTIVITÉ DE MANDATAIRE EN OPÉRATION DE BANQUE ET EN SERVICE DE PAIEMENT

Iroko peut également vous proposer une solution de crédit à la consommation affecté dans le cadre de son activité de MOBSP (mandataire en opération de banque et en service de paiement), en partenariat avec le CAPFM (Crédit Agricole Personal Finance & Mobility).

Dans le cadre de cette activité, Iroko est rémunéré à hauteur de 0,5% du montant emprunté par le client.



## LETTRE DE MISSION ET INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES

### 8/ RÉMUNÉRATION D'IROKO

La Prestation convenue entre les Parties au titre de la présente Lettre de Mission n'est pas rémunérée.

	En valeur Absolue	En Pourcentage
Rémunération d'Iroko au titre de la commercialisation des parts des SCPI gérées par Iroko	0€ TTC du prix de souscription des parts	0%
Rémunération d'Iroko pour la fourniture du service de conseil en investissement en investissement financier.	0€ TTC	0%
Ensemble des avantages reçus par Iroko liés aux produits et services fournis	0€ TTC	0%
Total coûts & charges	0 € TTC	0 %



## LETTRE DE MISSION ET INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES

La présente lettre de mission a été établie suite à la demande du Client et ne constitue pas un acte de démarchage de la part d'Iroko tel que défini par la loi. Si le Client choisit de poursuivre et finaliser la souscription, il ne bénéficie d'aucun délai de rétractation.

Par ailleurs, Iroko peut verser une quote-part des frais de gestion perçus à un tiers apporteur (cabinet de gestion de patrimoine, apporteur d'affaire, entreprise d'investissement,...) dans le cas où la relation d'affaires client-société de gestion serait amenée par ce dernier.

**Rémunération directe d'Iroko :** Iroko percevra uniquement des frais liés à la gestion de ses produits et services, directement auprès du porteur ou du client géré.

Les informations, ayant vocation à vous permettre de saisir le coût total et l'effet cumulé sur le retour sur investissement seront fournies dans le cadre de la déclaration d'adéquation qui vous sera remise quant aux produits qui vous seront conseillés. Chaque année, vous recevrez également les informations relatives aux coûts réellement supportés.

Dans le cadre de son activité de MOBSP (mandataire en opération de banque et en service de paiement), Iroko est rémunéré à hauteur de 0,5% du montant emprunté par le client auprès du CAPFM (Crédit Agricole Personal Finance & Mobility).



## LETTRE DE MISSION ET INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES

Autres avantages non monétaires mineurs perçus par la société de gestion :

Iroko peut recevoir des avantages non monétaires mineurs raisonnables, proportionnés, d'une ampleur limitant sa probabilité d'influencer ses services tels que :

- des informations ou des documents relatifs à un instrument financier ou à un service d'investissement,
- des participations à des conférences ou séminaires concernant les caractéristiques et avantages d'un instrument financier ou d'un service d'investissement,
- des frais de réception ou d'événements dont le montant est faible ou raisonnable.

Ces avantages non monétaires mineurs améliorent le service aux clients et ne sont pas susceptibles d'engendrer de conflit d'intérêt.

### 9/ INFORMATIONS LÉGALES

#### PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Iroko prend toute mesure raisonnable pour identifier les conflits d'intérêts qui surviennent lors de la gestion de Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA) permettant d'assurer leur prévention, leur identification puis leur traitement et d'éviter ainsi de porter atteinte aux intérêts des clients/associés.

Iroko tient sa politique de gestion des conflits d'intérêts à disposition de tout client ou tiers qui en formulerait la demande.

#### DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE

Iroko a mis en place un dispositif et une organisation qui contrôle de façon indépendante le bon exercice du service. Ce dispositif, par des procédures adéquates, vise à détecter les risques de



## LETTRE DE MISSION ET INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES

non-conformité aux obligations professionnelles et à en minimiser les conséquences.

### CATÉGORISATION DES ASSOCIÉS

Iroko a choisi de catégoriser l'ensemble de ses associés en « client non professionnel », leur permettant de bénéficier de la meilleure protection et d'une information la plus complète possible. Les clients, qui le désirent, ont la possibilité de demander, par mail : [contact@iroko.eu](mailto:contact@iroko.eu) et sur justification, leur changement de classification. Le changement de classification se fera après accord de la société de gestion.

### TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS

Conformément à l'Article 318-10 du Règlement Général de l'AMF, Iroko a mis en place un dispositif de traitement des réclamations permettant un traitement égal et harmonisé. Un associé souhaitant adresser une réclamation à Iroko est invité à envoyer un mail : [reclamations@iroko.eu](mailto:reclamations@iroko.eu)

Un accusé de réception sera adressé au client dans un délai maximal de 10 jours ouvrables à compter de la réception de la réclamation. Une réponse sera apportée dans un délai maximal de deux mois à compter de la réception de la réclamation sauf survenance de circonstances particulières dûment justifiées.

Au cas où la réponse apportée ne donnerait pas entière satisfaction, le client a la possibilité de faire appel au service de médiation de l'AMF (Autorités des Marchés Financiers – Médiateur de l'AMF – 17, Place de la Bourse – 75082 PARIS CEDEX 02).

### LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

Iroko est tenu de procéder à l'ensemble des contrôles et déclarations prévus par le Code monétaire et financier au titre de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme et de mettre en place un dispositif de surveillance et de contrôle adéquat.

Iroko • Société par Actions Simplifiée (SAS) • 4a rue de la Pompe, 75116 Paris • Immatriculée sous le numéro 883 362 113  
• Agrément AMF GP 20000014 en date du 08/06/2020 •



## LETTRE DE MISSION ET INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES

En conséquence, Iroko se doit notamment, mais pas uniquement, de collecter auprès de ses clients des justificatifs sur leur identité, la provenance et l'origine de leurs fonds.

### NOS ENGAGEMENTS ESG

La SCPI Iroko ZEN est labellisée ISR et correspond par conséquent à la classification **article 8** du règlement Disclosure/SFDR, à savoir un produit financier qui promeut dans sa gestion, entre autres des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques.

Les principaux critères ESG et de durabilité pris en compte sont à titre d'exemple :

Au niveau de l'**environnement** : la consommation énergétique, GES, Gestion de l'eau et des déchets,....

Au niveau **social** : développement des espaces verts, amélioration du confort des occupants, installation de bornes électriques pour voiture et vélo,....

Au niveau **gouvernance** : pédagogie et formation des parties prenantes, clauses ESG présentes dans les contrats,...

Sur la durabilité : analyse des risques liés à l'exposition climatique et à la sensibilité du bâtiment (*le changement climatique tel qu'étudié par le GIEC, induit des phénomènes tels que vagues de chaleur, gonflement d'argile, inondations, sécheresse et submersions marines qui pourront avoir une incidence sur la structure et l'usage des bâtiments, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur de l'actif*).

De plus amples informations concernant, la prise en compte des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) et des facteurs de durabilité dans le cadre de la gestion de la SCPI Iroko Zen sont disponibles sur notre site internet : [Iroko.eu](http://Iroko.eu)

- La politique d'engagement
- Le code de transparence
- La note méthodologique ESG
- La politique SFDR



## LETTRE DE MISSION ET INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES

À date, la stratégie de gestion de la SCPI ne tient pas compte de l'ensemble des principales incidences négatives ("PAI") en matière de durabilité. Iroko reste engagée dans sa stratégie d'investissement, visant à améliorer l'impact environnemental et social de ses actifs à travers le suivi d'indicateurs spécifiques tels que décrit dans la méthodologie ESG d'Iroko Zen.

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Iroko Zen n'a pas d'objectif d'alignement à la réglementation Taxonomie (minimum 0%).

### TRAITEMENT DES DONNÉES PERSONNELLES

Dans le cadre de ses prestations, Iroko est amené à collecter et à procéder au traitement des données personnelles de l'associé, ce à quoi l'associé consent.

Les données personnelles transmises par le Client à Iroko dans le cadre de ses activités de Conseiller en Investissement Financier, sont collectées et traitées par Iroko en sa qualité de Responsable de traitement au sens du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD).

Pour plus d'informations sur ses droits et le traitement de ses données personnelles, l'associé peut consulter notre Politique de Protection des données sur <https://www.iroko.eu/politique-de-confidentialite> et peut exercer ses droits sur simplement demande en adressant un email à [contact@iroko.eu](mailto:contact@iroko.eu)

### DURÉE DU CONTRAT- ENTRÉE EN VIGUEUR - DÉNONCIATION

La présente Convention, entrant en vigueur à la date de signature des présentes, est conclue pour une durée d'un (1) an renouvelable par tacite reconduction.



## LETTRE DE MISSION ET INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES

La Convention peut être résiliée à tout moment par le Client ou par Iroko par lettre recommandée avec accusé de réception sous réserve du respect d'un préavis de cinq (5) jours calendaires.

La présente Convention prend également fin de plein droit en cas de liquidation judiciaire ou de retrait d'agrément Iroko. Par ailleurs, le décès du Client ou son incapacité juridique entraîne également la résiliation de la présente Convention.

En outre, sans préjudice des droits et recours dont le Conseiller peut disposer à l'encontre du Client, le Conseiller peut mettre fin à la présente Convention sans préavis ni indemnité dès lors que le Conseiller estime, à sa seule discrétion, que le Client n'est plus en mesure de faire face à ses engagements.

### MODALITÉS DE COMMUNICATION

**Concernant Iroko Zen :** Préalablement à la souscription, la note d'information en vigueur, le bulletin de souscription, les Statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin d'information périodique sont remis au souscripteur.

De manière générale, les informations seront diffusées selon les modalités et échéances de communication des informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du règlement de l'AMF.

**Rapport annuel :** La Société de gestion établit chaque année un rapport annuel relatif à l'exercice social, comportant le rapport de gestion, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'Assemblée Générale annuelle.

**Bulletin d'information trimestriel :** Dans les quarante-cinq jours (45) suivant la fin de chaque semestre, a minima, est fourni soit par voie électronique pour les associés qui l'aurait expressément accepté, soit adressé aux associés sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement général de l'AMF, et est mis à disposition sur le site internet de la SCPI un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours de la période concerné de l'exercice et depuis l'ouverture de l'exercice en cours, de façon à ce qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.



## LETTRE DE MISSION ET INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES

Les éléments réglementaires du fonds sont également disponibles sur le site internet [www.iroko.eu](http://www.iroko.eu)

### DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPÉTENTS

Les dispositions de la présente Lettre de mission sont régies et soumises au droit français.

Tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation de la présente Lettre de mission pourra être soumis à médiation pour rechercher une solution amiable avant tout recours à une procédure judiciaire.

À défaut, ces litiges seront soumis aux tribunaux compétents dans le ressort duquel se situe le siège social du Conseiller. Les dispositions de la présente Lettre de mission sont régies et soumises au droit français.



## LETTRE DE MISSION ET INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES

### LANGUE

Les documents réglementaires des instruments financiers/fonds conseillés sont uniquement en Français ainsi que le parcours de souscription. Les conseillers d'Iroko sont à disposition des clients parlant le français afin de les guider et répondre à leurs questions.

Le client déclare qu'aucune disposition législative ou réglementaire ni aucune décision judiciaire ou administrative applicable en fonction de sa qualité, sa nationalité ou son lieu de résidence ne lui interdit de signer et d'exécuter la présente convention ou n'impose des conditions particulières qu'il ne remplirait pas ou qui seraient à la charge d'Iroko. Le client s'engage à informer immédiatement Iroko de toute évènement impactant la présente déclaration.

Date et heure de téléchargement :

Signature d'Iroko

Signature du Client



Iroko • Société par Actions Simplifiée (SAS) • 4a rue de la Pompe, 75116 Paris • Immatriculée sous le numéro 883 362 113  
• Agrément AMF GP 20000014 en date du 08/06/2020 •

