

## 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 Next
Nom de l'initiateur	Iroko
ISIN	-
Site Internet	<a href="http://www.iroko.eu">www.iroko.eu</a>
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	12/02/2026

## 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

Iroko Next est un fonds d'investissement alternatif (Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier), constitué sous la forme de Société Civile immobilière (SCI) à capital variable

### Durée de vie du véhicule

La durée de vie de la Société civile Iroko Next est de 99 ans, et sa date d'expiration est fixée à 2121.

### Objectifs du produit

La SCI Iroko Next vise à proposer un portefeuille immobilier diversifié et exposé majoritairement dans des actifs immobiliers visant à répondre aux besoins des utilisateurs et de leurs usages en évolution sur fond de transition numérique, écologique et de mode de vie générationnel. Iroko Next investira dans une typologie d'actifs diversifiée situés principalement en France (étant précisé que les autres investissements seront réalisés en Zone Euro), offrant des perspectives de rendement et de valorisation sur un horizon d'investissement et de détention à moyen et long terme.

Cet objectif sera recherché au travers d'une sélection d'Actifs Immobiliers essentiellement composés de titres de sociétés immobilières, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière. L'actif de la SCI Iroko NEXT sera également doté d'un poche de liquidités à minima de 5% du total de son actif.

Iroko Next est labellisé Finansol et intègre dans sa politique d'investissement des objectifs extra-financiers notamment :

- La sélection uniquement de fonds ayant une politique ESG
- Investissement à minima de 5% de sa capitalisation dans des entreprises solidaires d'utilité sociale (ESUS)

### Investisseurs de détail visés

Iroko Next sera accessible au travers d'unités de compte de contrats d'assurance-vie, de contrat d'assurance de groupe dont l'exécution est liée à la cessation d'activité professionnelle (dans le cadre d'un plan d'épargne retraite), ou de contrats de capitalisation pouvant être souscrits par des investisseurs de détail. Le fonds n'est pas ouvert au US Person.

Les parts de Iroko Next ne peuvent être souscrites que par des investisseurs personnes morales (les « Investisseurs Autorisés ») :

- ayant la qualité de client professionnel au sens de l'article L. 533-16 du Code monétaire et financier ; et
- aux sociétés et compagnies d'assurance et mutuelles souscrivant pour leur propre compte ou en représentation d'unités de compte, au sens du 2ème alinéa de l'article L. 131-1 du Code des assurances, de contrats d'assurance sur la vie ou de capitalisation ouverts par leurs clients.

### 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.

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.

### 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 ?

### Échelle de risque (SRI)



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

**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 :** Iroko Next n'offre aucune garantie de protection en capital, la Valeur Liquidative peut donc être inférieure au prix de souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans Iroko Next s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

**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 de ces actifs immobiliers, cela est susceptible de se traduire par une baisse de leur valeur.

**Risque de liquidité :** L'attention des Investisseurs Autorisés est attirée sur le fait que leur investissement dans Iroko Next n'est pas liquide. Ils reconnaissent que les demandes de rachats sont fortement encadrées et que Iroko Next est soumise à un risque de liquidité via son exposition majoritaire à des actifs immobiliers dont le délai de revente est dépendant de la situation des marchés immobiliers.

**Risque lié à l'effet de levier du produit :** L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que Iroko Next 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

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.

Exemple d'investissement		10 000 EUR	
Scénarios		Sortie après 1 an	Sortie après 8 ans
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 520 EUR	8 670 EUR
	Rendement annuel moyen	-4,80 %	-1,77 %
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 110 EUR	10 720 EUR
	Rendement annuel moyen	1,10 %	0,87 %
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 570 EUR	14 960 EUR
	Rendement annuel moyen	5,70 %	5,16 %
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 930 EUR	15 980 EUR
	Rendement annuel moyen	9,30 %	6,03 %

Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans le proxy entre décembre 2024 et décembre 2025.

Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans le proxy entre décembre 2017 et décembre 2025.

Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans le proxy entre janvier 2014 et janvier 2022.

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. 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 ?

Le Produit est constitué comme une entité distincte d'Iroko. En cas de défaillance d'Iroko, 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.

	Sortie après 1 an	Sortie après 8 ans
<b>Durée de détention recommandée</b>	8 ans	
<b>Investissement théorique</b>	10 000 EUR	
<b>Coûts totaux</b>	<b>369 EUR</b>	<b>5 062 EUR</b>
<b>Incidence des coûts annuels (réduction rdt/an)*</b>	<b>3,69 %</b>	<b>3,88 %</b>

\*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 votre rendement moyen par an hors coût soit de 8,6 % et de 6,01 % après cette déduction.

## Composition des coûts

Ce tableau montre la composition des coûts après 1 an

Incidences des coûts annuels en cas de sortie après 1 an			
<b>Coûts ponctuels, à l'entrée ou à la sortie</b>	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	0	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance recommandée. Il s'agit des frais de dossier de la cession de vos parts.
<b>Coûts récurrents, prélevés chaque année</b>	Coût de transaction du portefeuille	206	L'incidence des coûts encourus lorsque des investissements sous-jacent au produit sont achetés ou vendus.
	Autres coûts récurrents	163	L'incidence des coûts prélevés chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II.
<b>Coûts accessoires, prélevés sous certaines conditions</b>	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 Next a été créé 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 Société de Gestion 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](http://www.iroko.eu)

Par courrier adressé à : Iroko – 4A, rue de la Pompe – 75116 PARIS

Par courrier électronique : [www.iroko.eu](mailto:www.iroko.eu)

Par mail : [contact@iroko.eu](mailto:contact@iroko.eu)

## Autres informations pertinentes

Toute demande d'information relative à Iroko Next peut être adressée à la Société de Gestion. La SCI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019. Les informations relatives à l'ESG, la politique de gestion des conflits d'intérêts, les rapports annuels et trimestriels du fonds, peuvent être obtenus sur simple demande auprès d'Iroko par mail : [contact@iroko.eu](mailto:contact@iroko.eu).

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations 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, vous pouvez saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers sous réserve que (i) l'investisseur 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](http://www.amf-france.org)