

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	SCI Iroko NEXT
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 14/04/2022

! 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 (SC) à capital variable, faisant l'objet d'une déclaration auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et géré par la Société Iroko, agréée par l'AMF sous le numéro GP-20000014 en date du 8 juin 2020. La durée de vie de Iroko NEXT est de 99 ans, soit jusqu'en 2121.

Objectifs du produit

La SCI Iroko NEXT vise à proposer aux Investisseurs Autorisés d'acquérir une participation dans 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, transition écologique et transition de mode de vie générationnel. Iroko NEXT investira dans une typologie d'actifs diversifiée (*logistique, bureau, coliving, commerce de nécessité etc...*) 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 et, notamment, de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), de Fonds Professionnels Spécialisés (FPS), ou de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement de droit français ou étranger domiciliés uniquement en Union Européenne.

L'actif de la SCI Iroko NEXT sera également doté d'un poche de liquidités à minima de 5% du total de son actif.

La constitution du portefeuille pourra se faire en ayant recours à l'endettement bancaire, non bancaire, y compris le crédit-bail, direct et/ou indirect de la Société, dans la limite d'un ratio maximum de 50 % de la valeur de l'ensemble des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement.

La durée de placement recommandée est de 8 années pour la SCI Iroko NEXT.

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.

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.

Assurance

Iroko NEXT n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

Quels sont les risques ?



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

Nous avons classé le fonds dans la classe de risque de 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. 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 immobiliers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

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 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.

Scénario de Performance

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**.

Investissement de 10 000 €		1 an	4 ans	8 ans
Scénario de tension	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	8 974 €	8 041 €	7 320 €
	Rendement annuel moyen	-10,3%	-5,3%	-3,8%
Scénario défavorable	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	9 937 €	10 893 €	12 663 €
	Rendement annuel moyen	-0,6%	2,2%	3,0%
Scénario Intermédiaire	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	10 514 €	12 182 €	14 824 €
	Rendement annuel moyen	5,1%	5,1%	5,0%
Scénario favorable	Ce que vous pouvez retirer après déduction des coûts	11 086 €	13 576 €	17 293 €
	Rendement annuel moyen	10,9%	7,9%	7,1%

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants : un investissement de 10 000 € et des durées de détention d'1 an, de 4 ans et de 8 ans, cette dernière étant égale à la période de détention recommandée.

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.

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 de détention recommandée.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que 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.

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 NEXT. Iroko est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marché 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 ?

La réduction du rendement (RIY) 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.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

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 8 ans
Coûts totaux	255 €	1 225 €	3 131 €
Incidence sur le rendement (réduction rdt) / an	2,6%	2,6%	2,6%

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.

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 payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez ; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coût de sortie	0,0%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	1,7%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	0,8%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0,0%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence. Non applicable.
	Commissions d'intéressement	0,0%	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau convenu à l'avance. Non applicable.

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

La période de détention recommandée est de 8 ans

Iroko NEXT a été créée dans la perspective de détention d'actifs immobiliers sur un horizon long terme en raison de la nature des actifs sous-jacents. Il est recommandé de détenir votre investissement pendant au moins huit (8) ans. Toute détention d'un investissement dans Iroko NEXT pour une durée inférieure est susceptible de pénaliser l'investisseur qui demande le retrait avant l'expiration de celle-ci. Le placement dans des parts sociales de Iroko NEXT constitue un investissement à long terme dont les performances se jugent sur une longue durée, et intégrant non seulement le rendement mais aussi l'évolution de la valorisation de l'actif immobilier. Toutes les cessions de parts, à titre gratuit ou à titre onéreux, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable de la gérance. Les conditions et modalités de sortie sont précisées aux Articles 6.4.2 et 6.5 du Document d'Information des Investisseurs.

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](mailto:contact@iroko.eu)

Par mail : contact@iroko.eu

Autres informations

Toute demande d'information relative à Iroko NEXT peut être adressée à la Société de Gestion. De plus, la politique de gestion des conflits d'intérêts est consultable sur demande au siège de la Société de Gestion. Les statuts, le document d'information des investisseurs, 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 de IROKO - 4 rue de la Pompe - 75 016 Paris.

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 de IROKO et ne soit pas satisfait de la réponse de IROKO et (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