

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 Impact
Nom de l'initiateur	Iroko
ISIN	FR001400KP03
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	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

Société Civile Immobilière à capital variable – Autre FIA (au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier).

Durée de vie du véhicule

La durée de vie de la SCI est de 99 ans et sa date d'expiration est fixée en 2122.

Objectifs du produit

La SCI Iroko Impact a pour objectif la constitution et la gestion d'un portefeuille immobilier composé d'actifs immobiliers dits « à impact ». Elle est labellisée « Entreprise solidaire d'utilité sociale » (ESUS). La SCI Iroko Impact a pour objectif l'investissement durable social au sens de l'article 9 du Règlement SFDR avec comme objectif extra financier d'aider des Entreprises Engagées dans l'économie sociale et solidaire en favorisant :

- la création de logements abordables ;
- la création d'espace de travail ou de stockage abordable ;
- l'implémentation de commerces ou services essentiels notamment des cliniques et autres acteurs de la santé, des commerces solidaires, des résidences séniors, etc.

Pour arriver à ses objectifs Iroko Impact s'est fixée de :

- sélectionner a minima 50 % de ses locataires comme Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) ou équivalent
- d'effectuer a minima pour 80 % du portefeuille, une décote de loyer minimum de 20 % par rapport au loyer de marché

Il s'inscrit dans une philosophie d'investissement mesurable, intentionnelle et additionnelle. Iroko Impact établira et communiquera annuellement un rapport d'impact. Le fonds établira et communiquera annuellement un rapport d'impact. Iroko Impact sera composé d'une poche immobilière a maximum 95% et d'une poche de liquidités a minima de 5% du total de son actif (dans les 3 ans après enregistrement du fonds).

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.

Investisseurs de détail visés

La Société est réservée aux investisseurs professionnels (art. L.533-16 du CMF), aux sociétés et compagnies d'assurance ou mutuelles souscrivant pour leur propre compte ou en représentation d'unités de compte (art. L.131-1 du Code des assurances). Iroko Impact est accessible via des unités de compte en contrats d'assurance-vie, de capitalisation, ou d'assurance de groupe liés à la cessation d'activité professionnelle (plan épargne retraite), ouverts aux investisseurs de détail. La Société n'est pas ouverte aux US Persons (FATCA). Durée minimale recommandée de détention : 8 ans.

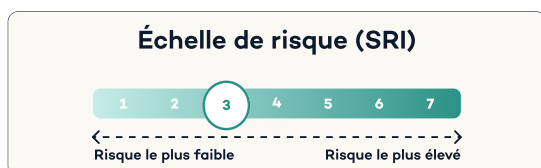
Dépositaire

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 disposition de l'investisseur les statuts, le Document d'Informations des Investisseurs (DII), le bulletin de souscription et s'ils sont disponibles le dernier reporting semestriel d'information et le dernier rapport annuel.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?



L'horizon de placement recommandé est de 8 ans.

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 3 sur 7, qui est une classe entre basse et moyenne.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la Société par actions simplifiée 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 Impact 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 Impact 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 des 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 Impact n'est pas liquide. Ils reconnaissent que les demandes de rachats sont fortement encadrées et qu'Iroko Impact 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 qu'Iroko Impact 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 investissiez 10.000 EUR.

Durée de détention recommandée 8 ans

Investissement théorique 10 000 EUR

Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Tout ou partie de l'investissement peut être perdu.

Scénarios		Sortie après 1 an		Sortie après 8 ans	
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 630 EUR		6 090	
	Rendement annuel moyen	-13,70 %		-6,01 %	
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 580 EUR		11 280 EUR	Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans le proxy entre décembre 2024 et décembre 2025.
	Rendement annuel moyen	-4,20 %		1,52 %	
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 350 EUR		13 060 EUR	Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans le proxy entre septembre 2014 et septembre 2022.
	Rendement annuel moyen	3,50 %		3,39 %	
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	11 460 EUR		14 700 EUR	Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans le proxy entre décembre 2017 et décembre 2025.
	Rendement annuel moyen	14,60 %		4,93 %	

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.

Durée de détention recommandée	8 ans	
Investissement théorique	10 000 EUR	
	Sortie après 1 an	Sortie après 8 ans
Coûts totaux	183 EUR	2 057 EUR
Incidence des coûts annuels (réduction rdt/an)*	1, 83 %	1,90 %

*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 7,64 % et de 3 % 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			
Coûts ponctuels, à l'entrée ou à la sortie	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.
Coûts récurrents, prélevés chaque année	Coût de transaction du portefeuille	140	L'incidence des coûts encourus lorsque des investissements sous-jacent au produit sont achetés ou vendus.
	Autres coûts récurrents	43	L'incidence des coûts prélevés chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II.
Coûts accessoires, prélevés sous certaines conditions	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 Impact a pour objectif de détenir des actifs immobiliers à long terme. La durée recommandée de détention est d'au moins 8 ans. Toute sortie anticipée peut pénaliser l'investisseur. Les performances de la SCI sont appréciées à long terme, incluant rendement et valorisation immobilière. La sortie du produit est complexe : délai minimum de 5 jours ouvrés, limitée à 1 % des parts ou 2 % de l'actif net, avec possibilité de prolongation jusqu'à 6 mois ou suspension sous conditions (voir art. 6.4.2 du document d'informations investisseur).

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 : reclamations@iroko.eu

Autres informations pertinentes

Des informations plus détaillées sur ce produit, telles que le prospectus, les statuts ainsi que le dernier rapport annuel et semestriel, peuvent être obtenues gratuitement, en ligne à l'adresse iroko.eu. Il n'y a pas suffisamment de données pour fournir une indication utile des performances passées aux investisseurs. 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.