

Rapport Annuel 2025

IROKO•next



Iroko Next et son fonctionnement	03
Chiffres clés au 31 décembre 2025	09
Le marché immobilier	10
Rapport de gestion	12
Compléments d'informations	42
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	44

Carte d'identité

Forme juridique	Société Civile Immobilière à capital variable
Siège social	4 Rue de la Pompe – 75116 PARIS
Date de création (signature statuts constitutifs)	20 avril 2022
Numéro d'immatriculation	913 024 311 R.C.S Paris
Durée de vie	99 ans
Capital social maximal	250 000 000 €
Code ISIN	FR001400CVY1
Date d'autorisation de commercialisation AMF	01 août 2022

Iroko NEXT est un fonds d'investissement alternatif au sens de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (la «Directive AIFM») de droit français et relève de la qualification d'Autre FIA visée à l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier. Iroko NEXT est régie par les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre IV du titre I du livre II du Code monétaire et financier ainsi que par les dispositions applicables du Code civil et du Code de commerce.

Société de gestion

Iroko, société par actions simplifiée (SAS.) au capital de 665 232.80 €, 883 362 113 R.C.S Paris, dont le siège social est 4 rue de la Pompe – 75116 Paris.

Iroko a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 08 juin 2020 sous le numéro GP-20000014 et a obtenu son agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

Président : **Gautier Delabrousse-Mayoux**

Gérant / Directeur du Fund Management : **Guillaume Debats**

Gérant / Directeur du Développement : **Pierre-Antoine Burgala**

Commissaires aux comptes

FORVIS MAZARS - 61 rue Henri Regnault - 92400 Courbevoie

Dépositaire

ODDO BHF, 12 Boulevard de la Madeleine - 75009 Paris

Expert central

BNP Paribas Real Estate Valuation France, 50 cours de l'Île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt

Objectif de gestion

La Société a pour objectif de proposer à des Investisseurs Autorisés de réaliser un investissement dans un portefeuille immobilier composé d'actifs immobiliers qui visent 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.

La Société, en architecture ouverte vers les experts de l'immobilier, vise à être diversifiée en typologie d'actif (logistique, bureau, coliving, commerce de nécessité etc.) et en typologie de risque (mélange de fonds de rendement et de fonds de création de valeur).

Les investissements pourront se faire directement, en co-investissements ou indirectement par la Société.

La Société vise un objectif de performance annuelle cible brute - soit le taux de croissance annuelle moyen de la Valeur Liquidative de la Société supérieure à cinq (5) % par an.

Il est toutefois précisé que l'objectif de performance susvisé ne constitue pas un engagement de la part de la Société, qu'il n'est pas garanti et que tout investissement dans la Société expose un Investisseur Autorisé aux risques visés à l'Article 5.4 du Document d'Information des Investisseurs ("DII").

L'objectif de gestion visé au présent Article sera recherché au travers de :

- la sélection d'investissements directs ou indirects ou au travers de Club Deal Value Added dans des actifs immobiliers, des droits réels immobiliers, ou dans des fonds d'investissement, des structures ou véhicules à vocation immobilière gérés, conseillés ou administrés par la Société de Gestion ou par des sociétés de gestion de portefeuille tierces à la Société de Gestion, dans les conditions précisées ci-après aux Articles 5.2(b)(ii) du DII ;
- la sélection d'investissements dans des fonds de rendement type SCPI ou OPCI, des structures ou véhicules à vocation immobilière gérés, conseillés ou administrés par la Société de Gestion ou par des sociétés de gestion de portefeuille tierces à la Société de Gestion, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 5.2(b)(iii) du DII ;
- l'utilisation positive de l'effet de levier et de financements externes, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 5.2(d) du DII, et
- la mise en place d'une poche de liquidités, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 5.2(c) du DII.

Point sur la réglementation Disclosure/SFDR et Taxonomie

La Société est un produit financier ayant pour objectif un investissement durable au sens de l'article 8 du Règlement SFDR à hauteur de 5% de son actif brut. Conformément aux Règlements SFDR et à son règlement d'application, nous vous informons que les informations sur les caractéristiques environnementales ou sociales sont disponibles dans l'annexe SFDR 10 du fonds Iroko Next.

Nous tenons à vous informer que le fonds n'est pas aligné avec la taxonomie européenne (0% d'alignement).

Stratégie d'investissement

Allocation stratégique cible entre la Poche Immobilière et la Poche de Liquidités

La Société a vocation à être exposée à hauteur de quatre-vingt-quinze (95) % maximum de l'actif en immobilier, détenu directement ou indirectement.

A l'issue d'une durée maximale de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution, la composition stratégique cible de l'actif de la Société sera la suivante :

- à hauteur de quatre-vingt-quinze (95) % maximum de l'actif en Actifs Immobiliers (la « Poche Immobilière ») ;
- à hauteur de cinq (5) % minimum dans des actifs à impact (la « Poche Fonds à Impact »)
- à hauteur de cinq (5) % minimum de l'actif en Actifs Liquides éligibles à la poche de liquidités telle que précisée ci-après (la « Poche de Liquidités »).

Stratégie d'investissement de la Poche Immobilière

(I). Critères généraux d'investissement de la Poche Immobilière

La stratégie de la Poche Immobilière sera soutenue par deux moteurs :

- Moteur 1 : Fonds de rendement gérés par la Société de Gestion ou une société de gestion tierce sur des thématiques spécifiques.

Au travers de ces investissements, l'objectif est de trouver un bon équilibre entre le risque et le rendement sur la tendance des activités essentielles.

- Moteur 2 : Immobilier indirect et direct ou au travers de Club Deal à stratégie « Value Add »

Les investissements réalisés selon le moteur 2 devront suivre les thématiques de la transition numérique, de la transition écologique, et de la transition de mode de vie générationnel.

L'enjeu sera de produire des bâtiments résilients et répondant à la demande des usagers (réhabilitation, changement d'usage, construction).

Les opérations de la Poche Immobilière porteront sur des investissements directs ou indirects dans des immeubles sous-jacents (I) construits et loués, afin de générer un rendement immédiat et (II) à construire ou à développer afin de profiter des gains potentiels en termes de rendement et de valorisation sur la durée totale du placement recommandée dans la Société.

(II). Critères d'investissement du Moteur 1

Les investissements réalisés pour le Moteur 1 se feront au travers de fonds à architecture 100% ouverte au travers de deux principaux axes :

- Brique 1 : Investir dans Iroko Zen et Iroko Atlas
- Investissement dans un SCPI « maison » orientée sur les usages de demain.
- Brique 2 : investir dans les meilleurs fonds de rendement du marché par l'intermédiaire de SCPI, OPCI ou d'OPPCI en totale architecture ouverte selon des critères financiers et extra financiers :
 - » Gestion : étude de la stratégie géographique et sectorielle, de la collecte, de la poche de liquidité
 - » Financier : sélection selon des critères de rendement, de performance, délai d'investissement, des taux d'occupation financier et physique, de la durée de baux, etc
 - » Ethique : analyse selon des critères basés sur les coûts supportés par les véhicules et la réputation du gestionnaire
 - » ESG : attention portée sur les critères extra financiers basés sur les valeurs ISR ou des réglementations extra-financières européennes (SFDR, Taxinomie).

(III). Critères d'investissement du Moteur 2

Les investissements réalisés pour le Moteur 2 se feront sur 4 typologies d'actifs différentes :

- Brique 1 : soutenir la transition e-commerce
 - » Investissement dans des entrepôts logistique
- Brique 2 : suivre la mutation en cours sur les actifs à usage de bureaux en investissant dans les bureaux nouvelle génération
 - * Investissement dans la transformation de bureau répondant aux nouveaux usages
- Brique 3 : investir dans des actifs répondant aux nouveaux usages alternatifs
 - » Investissement dans des actifs de coliving, résidences étudiants et seniors, résidences médicalisées, ...
- Brique 4 : investir dans des fonds ou des actifs à impact
 - » Investissement sur des thématiques de transition énergétique ou sur des thématiques sociales (forêts, friches, logements sociaux etc.)

L'intégralité des investissements réalisés dans le Moteur 2 devra s'inscrire dans une démarche ESG.

(IV). Actifs Immobiliers éligibles à la Poche Immobilière

Les Actifs Immobiliers éligibles au sein de la Poche Immobilière sont définis dans le tableau ci-dessous.

ACTIFS ELIGIBLES

Actifs immobiliers détenus en direct

1. Immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par la Société ;
2. Immeubles que la Société fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ;
3. Terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les immeubles mentionnés au 2 peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.

La Société peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2.

Les droits réels mentionnés ci-dessus peuvent être détenus sous les formes suivantes :

1. La propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;
2. L'emphytéose ;
3. Les servitudes ;
4. Les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ;
5. Tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;
6. Les autres droits de superficie.

Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la Société

Les participations directes ou indirectes dans des sociétés contrôlées (y inclus sous la forme d'avances en comptes courants ou le cas échéant de souscription d'obligations) respectant les conditions suivantes :

1. ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;
2. les immeubles, les droits réels et les droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux Articles ci-dessus pour les Actifs Immobiliers détenus en direct ;

3. les relations entre la Société et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants :
- a. la Société détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;
 - b. la Société ou la Société de Gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. La Société est présumée avoir effectué cette désignation lorsqu'elle a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;
 - c. la Société ou la Société de Gestion dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ;
 - d. la Société ou la Société de Gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux paragraphes a) à c) ci-dessus, conjointement avec d'autres organismes mentionnés au Gestion, soit, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ;
 - e. ces sociétés s'engagent avec la Société ou la Société de Gestion, par un accord écrit, à transmettre à la Société les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de la Société, de la limite d'endettement et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par la Société.

Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la Société

L'actif de la Société peut également comprendre des participations directes ou indirectes (y inclus sous la forme d'avances en comptes courants ou le cas échéant de souscription d'obligations) dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux paragraphes 2 et 3 figurants ci-dessus ainsi que des obligations émises par ces sociétés.

Participations dans des fonds d'investissement

L'actif de la Société peut comprendre des parts, actions ou droits de fonds d'investissement constitués notamment sous la forme de FIA (SCPI, OPCl, Autre FIA, etc.), ou de tout véhicule comparable de droit étranger.

(a) Stratégie de la Poche Fonds à Impact

A l'issue d'une durée maximale de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution, la Société devra être composée à hauteur de cinq (5) % minimum d'actifs à impact c'est-à-dire suivant une démarche ESG alliant performance énergétique et/ou enjeux sociaux et sociétaux.

Cette poche visera à soutenir l'économie à impact : fonds forêt, fonds finançant l'accès à l'emploi et/ou au logement pour des personnes en difficulté, fonds d'activités écologiques, etc.

Le respect de ce critère pourra se faire par l'obtention d'un label de type ISR, Finansol, Greenfin ou tout autre label s'inscrivant dans une démarche ESG.

Stratégie de la Poche de Liquidités

Afin de placer des sommes en attente d'investissements, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la Société, la Société pourra investir sa trésorerie courante ainsi que ses liquidités disponibles en instruments financiers offrant une liquidité suffisante tels que notamment des dépôts à terme de moins de douze mois,

bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations émises ou garanties par un Etat européen, parts ou actions d'OPCVM ou FIA monétaires ou obligataires investis à plus de 90% de leur actif sur des titres mentionnés ci-avant (les «Actifs Liquides»). Durant les trois (3) premières années suivantes la création de la Société, ces liquidités pourront représenter jusqu'à cent (100) % de l'actif de la Société. A l'issue de cette période de trois (3) ans, les liquidités représenteront au minimum cinq (5) % de l'actif de la Société, étant toutefois précisé que, conformément à l'Article 5.2, pendant le temps nécessaire à la recherche d'opportunités d'investissements, qui peut s'écouler, entre la collecte des fonds et l'acquisition d'Actifs Immobiliers, ou entre la cession d'un Actif Immobilier et l'acquisition d'un nouvel Actif Immobilier, les sommes en attente d'investissement dans la Poche Immobilière ou de distribution pourront être intégralement investies en Actifs Liquides.

En fonction des besoins de liquidités, la Société pourra à tout moment diminuer son exposition à la Poche Immobilière et être investie dans la Poche de Liquidités au-delà du seuil de cinq (5) % susvisé.

DONNÉES FINANCIÈRES

Parts Iroko Next

Actif net ajusté (publié)	39 171 391,90 €
Valeur liquidative au 25/12/2025 (publiée)	124,40 €
Nombre de parts	314 890,00 parts
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	126 920 parts
Nombre de parts retirées au cours de l'exercice	-16 181 parts
Capital social	15 744 500 €
Total souscription	35 252 672,65 €

DONNÉES PATRIMONIALES

Poche Immobilière	34 068 619 €
Poche à impact	2 227 581 €
Liquidités et autres actifs	3 335 587 €

DONNÉES COMPTABLES

Capitaux propres comptables	37 116 803, 26
Résultat	1 024 144, 41

PERFORMANCES - ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (publiée)

Création	24,40 %
3 mois	4,22 %
6 mois	5,23 %
Année en cours	7,16 %
1 an	7,16 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'année 2025 s'inscrit dans la continuité de la phase de transition amorcée en 2023, tout en apportant des éléments tangibles de stabilisation. Le cycle de resserrement monétaire engagé par la Banque centrale européenne à partir de l'été 2022, qui avait provoqué un repricing généralisé des actifs immobiliers en Europe, a progressivement cédé la place à une politique d'assouplissement. Les baisses successives des taux directeurs intervenues en 2024 puis en 2025 ont contribué à détendre les conditions de financement, sans pour autant ramener le coût du crédit aux niveaux exceptionnellement bas de la décennie précédente. L'environnement de taux s'est ainsi normalisé autour de niveaux intermédiaires, offrant davantage de lisibilité aux investisseurs institutionnels comme aux épargnants.

Sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France, l'exercice 2025 a confirmé le rebond esquissé en fin d'année 2024. Les volumes engagés ont poursuivi leur remontée, portés par un quatrième trimestre particulièrement actif. Plusieurs facteurs ont soutenu cette reprise : **le recalibrage des prix de vente**, qui a recréé des écarts de rendement favorables par rapport aux taux obligataires, **la reconstitution progressive des primes de risque immobilières**, et **le retour d'investisseurs opportunistes** disposant de capitaux non déployés pendant la phase d'attentisme de 2023-2024. Les actifs diversifiés, la logistique et les locaux d'activité ont concentré une part croissante de l'intérêt des acquéreurs, tandis que le segment des bureaux est demeuré sous pression dans certaines zones géographiques, en particulier en Île-de-France, où les incertitudes liées à l'évolution des modes de travail continuent de peser sur les valorisations.

Le contexte macroéconomique français est toutefois resté contrasté. L'instabilité politique intérieure, conjuguée aux tensions commerciales internationales ravivées au second semestre, a pesé sur la confiance des acteurs économiques. L'inflation, bien qu'en nette décélération par rapport aux pics de 2022-2023, s'est maintenue à des niveaux suffisants (stabilisation à 0,9 % en moyenne en France en 2025) pour entretenir une certaine prudence dans les arbitrages patrimoniaux des ménages et des institutionnels. Dans ce contexte, la reprise de l'investissement immobilier s'est opérée de manière sélective, au bénéfice des actifs offrant une visibilité locative solide et des fondamentaux de qualité.

Le marché des SCI à capital variable

Des opportunités dans un marché en mutation

Le segment des sociétés civiles en unités de compte immobilières (UC), qui constitue un canal privilégié d'accès à l'immobilier non coté au travers de l'assurance vie, a connu en 2025 un exercice charnière. Après deux années de performances moyennes négatives (à hauteur de -6,8 % en 2023 puis -4,7 % en 2024) la performance globale des sociétés civiles est redevenue positive, s'établissant à +1,5 % fin 2025. Ce retournement reflète la stabilisation progressive des valeurs d'actifs sous-jacents, portée par la normalisation des conditions de marché et par les efforts d'ajustement des valorisations menés par les sociétés de gestion au cours des trimestres précédents.

Les flux de capitaux témoignent également d'une amélioration. La décollecte nette annuelle s'est réduite d'un tiers par rapport à 2024, passant de 930 millions d'euros à 584 millions d'euros. Les trois premiers trimestres de l'année n'ont enregistré qu'une décollecte cumulée de 170 millions d'euros, signe d'un apaisement significatif des demandes de retrait qui avaient marqué les exercices antérieurs. Le quatrième trimestre a néanmoins été ponctué par un mouvement de décollecte plus prononcé, à hauteur de 415 millions d'euros, imputable pour l'essentiel à d'importantes réductions de capital consécutives à des cessions d'actifs réalisées sur quelques véhicules spécifiques et la saisonnalité de ce type d'opérations. Au 31 décembre 2025, l'actif net total des sociétés civiles en unités de compte s'élève à 21 milliards d'euros, en léger repli de 1,7 % sur un an²

Au-delà de ces moyennes de marché, les disparités entre véhicules demeurent considérables. Les sociétés civiles dont les portefeuilles sont orientés vers des actifs diversifiés, à forte composante européenne ou articulés autour de stratégies de création de valeur, ont affiché des performances nettement supérieures à la moyenne. À l'inverse, les véhicules plus exposés aux bureaux français ou confrontés à des problématiques de liquidité ont continué de subir des ajustements de valeur.

Dans ce contexte, la SCI Iroko Next a enregistré une performance annuelle de +7,16 % en 2025, soit la plus élevée depuis sa création le 20 avril 2022. Cette performance, plus de quatre fois supérieure à la moyenne du marché des sociétés civiles, porte le rendement cumulé à 24,40 % depuis l'origine. Sur le plan de la collecte, la SCI a enregistré une collecte nette positive de 13,1 millions d'euros sur l'exercice. Ce dynamisme dans un marché compliqué repose sur la pertinence de la double stratégie d'Iroko Next, qui associe un moteur de rendement locatif à un moteur de création de valeur porté par ses investissements en fonds Value Add. Cette approche, combinée à une politique d'investissement en architecture ouverte et à la diversification croissante du portefeuille vers des gérants tiers de qualité, a permis à la SCI d'optimiser son couple rendement-risque dans un environnement encore incertain.

La performance record 2025 de 7,16% de la SCI Iroko Next tient notamment à son second moteur de performance (les fonds Value Add) qui s'exprime enfin pleinement en 2025.

À titre d'information, les actionnaires de Braxton Asset Management et Braxton Investment Management ont un lien capitalistique avec Iroko. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Évènement significatifs de l'exercice

La SCI Iroko Next a enregistré une collecte de **13.1 millions d'euros en 2025**.

Dans cet environnement contrasté, **la SCI Iroko Next enregistre une performance annuelle 2025 de +7.16 % et se classe huitième du marché des SCI**. Pour rappel, les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Iroko Next adopte une stratégie proactive pour saisir de nouvelles opportunités et diversifier son portefeuille.

Dans le cadre de la diversification de son portefeuille, tant en termes de typologie d'actifs que de types d'investissements (Value Add et rendement), la SCI Iroko Next a su acquérir des parts dans diverses sociétés.

« Fonds Maison » (IROKO)

SCPI Iroko Zen

La SCPI Iroko Zen a constitué tout au long de l'exercice 2025 le principal axe d'investissement de la SCI Iroko Next. La SCI a procédé à des souscriptions en usufruit temporaire pour un montant cumulé de 3 236 529 €, réparties sur les trois premiers trimestres de l'année, complétées par des acquisitions en pleine propriété totalisant 2 000 000 €. Cette stratégie d'allocation combine deux objectifs : capter un rendement locatif immédiat via l'usufruit, tout en construisant une exposition patrimoniale durable en pleine propriété. Iroko Zen, qui affiche un taux de distribution de 7.14 % fin 2025 (supérieur à 7% depuis 5 ans) et un TRI de 7,28 % depuis son lancement, demeure le socle du portefeuille de la SCI. Au 31 décembre 2025, la SCPI détenait 173 actifs et deux prises de participation.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SCPI Iroko Atlas

La SCI Iroko Next a initié au troisième trimestre sa participation dans la SCPI Iroko Atlas, nouveau véhicule d'investissement lancé par Iroko SAS mi septembre 2025. L'entrée s'est effectuée via l'acquisition de parts sponsor à un prix de 182 € par part (soit une décote de 9 % par rapport au prix de souscription) pour un montant de 2 000 000 € en pleine propriété. Cette décote génère un potentiel immédiat de création de valeur pour les associés de la SCI. Au quatrième trimestre, la position a été renforcée par une souscription de 661 657 € en usufruit.

Iroko Atlas adopte une approche flexible et opportuniste, ciblant différentes typologies d'actifs immobiliers en Europe, avec un taux de distribution cible non garanti de 6,5 % et un TRI cible à 10 ans non garanti de 7 %.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SCI Iroko Impact

Au quatrième trimestre, la SCI Iroko Next a investi 450 340 € dans la SCI Iroko Impact, fonds Article 9 au sens du règlement SFDR et labellisé Finansol. Ce renforcement s'inscrit dans la logique de diversification au sein de la gamme Iroko, en y intégrant une composante à impact social et environnemental. En 2025, Iroko Impact a affiché une performance de 12,80 %, assortie d'une croissance de son actif net réévalué de 57 %, confirmant la compatibilité entre engagement social durable et rentabilité financière.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Fonds tiers :Fonds de rendement :**SCPI Alta Convictions (Altarea IM)**

Au deuxième trimestre, la SCI a acquis 366 350 euros de la SCPI Alta Convictions, gérée par Altarea IM. Ce véhicule déploie une stratégie diversifiée couvrant plusieurs classes d'actifs (commerces, bureaux, logistique urbaine, résidentiel, établissements éducatifs et infrastructures de santé). Principalement exposée aux grandes métropoles françaises, la SCPI prévoit de porter sa composante internationale à 20 % afin de capter des dynamiques locales complémentaires. Alta Convictions privilégie les actifs bien situés, générateurs de flux stables, et cible notamment des opérations en sale and leaseback offrant une rentabilité immédiate à l'acquisition. La SCPI Alta Conviction confirme un taux de distribution de 6.57% en 2025 et une performance globale annuelle à 7,55%.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SCPI Epsicap Nano (Epsicap REIM)

Toujours au deuxième trimestre, la SCI a investi 664 981 euros dans de la SCPI Epsicap Nano, gérée par Epsicap REIM. Cette SCPI se positionne sur un segment différenciant : les actifs immobiliers de petite et moyenne taille, généralement compris entre 1 et 10 millions d'euros. Ce créneau, moins concurrentiel que le marché institutionnel, offre un potentiel de rendement et de liquidité à la revente plus élevé. Epsicap Nano adopte une stratégie agile, sans contrainte stricte de typologie ni de localisation, lui permettant d'adapter son allocation au cycle immobilier. Labellisée ISR depuis 2022, la SCPI combine rendement et engagement ESG avec un recours limité à l'endettement, fixé à 21,5 %. La SCPI Epsicap Nano confirme un taux de distribution de 7.01% en 2025 et une performance globale annuelle à 8.27%.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

OPPCI Educatio (Quaero)

Au quatrième trimestre, la SCI a pris une participation de 800 000 euros dans l'OPPCI Educatio, géré par Quaero, spécialisé dans l'immobilier éducatif. Ce segment défensif se caractérise par des baux fermes de longue durée, typiquement de 10 à 15 ans, adossés à des exploitants institutionnels. Cette classe d'actifs, peu corrélée aux cycles économiques traditionnels, apporte au portefeuille de la SCI une source de revenus prévisible et résiliente, contribuant à la diversification sectorielle du véhicule. *Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

Investissements value-add & opportunistes

SAS Alfred Hotels Montreuil (Braxton Asset Management)

Dès le premier trimestre, la SCI Iroko Next a investi 700 000 € dans la SAS Alfred Hotels Montreuil, dans le cadre de sa stratégie value-add. Le fonds a acquis un terrain avec immeubles existants situé au 78-80 rue Marceau à Montreuil, aux portes de Paris, avec pour objectif de le transformer en un hôtel hybride de 2 825 m². Le projet, pour lequel un permis de construire a été obtenu, prévoit 69 chambres, 10 appartements meublés en séjours longue durée, un espace de coworking, un restaurant avec bar en terrasse et un parking sécurisé. Situé dans le Bas-Montreuil, quartier d'affaires en pleine expansion, cet actif bénéficie d'un fort potentiel de valorisation. La durée de détention estimée est comprise entre 4 et 7 ans.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Braxton Invest Hôtel II (Braxton Investment Management)

Au quatrième trimestre, la SCI a engagé 500 000 € en equity et 1 400 000€ en obligations convertibles dans le fonds Braxton Invest Hôtel II. Cette opération cible le repositionnement d'un hôtel 4 étoiles situé dans un quartier d'affaires parisien de premier plan, avec un TRI visé de 9 %. La structuration en equity et obligations convertibles permet à la SCI de bénéficier à la fois d'une rémunération obligatoire (10% annuel attendu) et d'un potentiel de participation à la plus-value de l'opération.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SCCV Clos Montholon (Braxton Asset Management)

Également au quatrième trimestre, la SCI a pris une participation de 1 000 037 € dans la SCCV Clos Montholon, gérée par Braxton Asset Management. Il s'agit d'une opération VEFA résidentielle située à Vanves, pré-commercialisée à 95 % au moment de l'investissement, offrant une rémunération prioritaire de 15 % par an. Cette opération constitue la première exposition résidentielle au sein du portefeuille d'Iroko Next et illustre la capacité de la SCI à saisir des opportunités à rendement attractif sur des horizons courts.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

À titre d'information, les actionnaires de Braxton Asset Management et Braxton Investment Management ont un lien capitalistique avec Iroko.

Finalement, au 31 décembre 2025, le portefeuille de la Société est majoritairement investi, de manière indirecte via des participations, en actifs immobiliers tertiaires dans un objectif de rendement et également investi dans des fonds possédant une stratégie de création de valeur ainsi qu'un fonds ESUS :

- Iroko Zen (Pleine Propriété et Usufruit)
- Iroko Atlas (Pleine Propriété et Usufruit)
- Iroko Impact
- Braxton Logistics 3
- Braxton Alfred Hotels
- Braxton Urban Pro – via Braxton Urban Pro et Braxton Urban Pro 2
- Braxton Tour des Dames
- NexityRetail 2 – via Braxton LPR, Braxton Retail Promotion et IZI Retail Promotion
- Mistral Selection
- Braxton Montreuil
- Alta Convictions
- Epsicap Nano
- Educatio
- BIH II – via BIH II actions et BIH II obligations
- Clos Montholon

A la clôture de l'exercice écoulé, la valeur de l'actif brut de l'ensemble des participations s'élève à 39 631 786,23 euros.

Évolution du capital

En application de l'article L.231-1 du Code de commerce sur renvoi de l'article 1845-1 du Code civil, le capital social de la Société est variable. A ce titre, il est susceptible (i) d'augmentation à l'occasion de tout apport réalisé par les associés ou résultant de l'admission de nouveaux associés et (ii) de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, ou en cas d'exclusion conformément aux statuts.

PARTS IROKO NEXT

Souscription de l'exercice	15 125 921 €
Nombre de parts souscrites sur la période	126 920
Retrait sur la période	-2 026 421 €
Nombre de retraits sur la période	-16 181
Nombre de parts en attente de retrait	0
Capital social à la fin de l'exercice	15 744 500 €
Nombre de parts cumulé à la fin de l'exercice	314 890
Capitalisation	39 171 392 €

Pour rappel, la gérance est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles parts sociales dans les limites du capital autorisé d'un montant de 250 000 000 €, lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

Investissements de la période

La Société a procédé aux souscriptions et acquisitions de parts sociales et actions des sociétés suivantes sur la période :

- 3 236 528 € dans la SCPI Iroko Zen en usufruit
- 2 000 000 € dans la SCPI Iroko Zen en pleine propriété
- 1 999 998 € dans la SCPI Iroko Atlas en pleine propriété
- 661 656 € dans la SCPI Iroko Atlas en usufruit
- 450 304 € dans la SCI Iroko Impact (Parts A)
- 366 350 € dans la SCPI Alta Convictions (Altarea IM)
- 664 981 € dans la SCPI Epscicap Nano (Epscicap REIM)
- 800 000 € dans l'OPPCI Educatio (Quaero)
- 700 000 € dans la SAS Alfred Hotels Montreuil
- 500 000 € en equity et 1 400 000 € en obligations convertibles dans le fonds Braxton Invest Hôtel II (Braxton Investment Management)
- 1 000 037 € dans la SCCV Clos Montholon (Braxton Asset Management)

En application des dispositions de l'article L. 233-6 du Code de Commerce, il est précisé que les acquisitions présentées ci-dessus constituent des prises de participations ou de contrôle :

Société	Montant investi	Nombre de parts détenues à la clôture	Nombre de parts de la société à la clôture	% de détention à la clôture	Qualification
SCPI Iroko ZEN - Parts Pleine Propriété	10 965 000 €	54 726	6 737 211	0,81%	Participation
SCPI Iroko ZEN - Parts Usufruit	10 063 623 €	212 288	6 737 211	3,15%	Participation
Braxton Logistic 3	809 600 €	800 000	39 695 523	2,02%	Participation
SCI Iroko Impact - Parts A	1 851 066 €	17 232	131 041	13,15%	Participation
SAS Braxton Alfred Hotels	1 500 000 €	1 500 000	10 789 103	13,90%	Participation
Tour des Dames	708 399 €	666 666	13 376 901	4,98%	Participation
Urban Pro 2 (VA)	317 941 €	313 684	11 439 503	2,74%	Participation
Urban Pro 1	317 149 €	294 169	28 538 406	1,03%	Participation
NR2	1 720 220 €	1 699 822	10 692 365	15,90%	Participation
Mistral (Swisslife)	506 041 €	2 778	255 831	1,09%	Participation
Montreuil	708 400 €	700 000	8 200 000	8,54%	Participation
Alta Convictions	370 746 €	1 312	344 100	0,38%	Participation
Epsicap Nano	672 961 €	2 758	733 271	0,38%	Participation
SCPI Iroko ATLAS - Parts Pleine Propriété	1 999 998 €	10 989	408 223	2,69%	Participation
SCPI Iroko ATLAS - Parts Usufruit	661 657 €	13 336	408 223	3,27%	Participation
Educatio	809 600 €	9 346	1 026 120	0,91%	Participation
BIH II	509 000 €	500 000	8 780 000	5,69%	Participation
BIH II obligations	1 416 800 €	1 400 000	8 780 000	15,95%	Participation
Clos Montholon	1 013 837 €	37	100	37,00%	Participation
Total	36 922 037 €	8 199 143			

Présentation des comptes annuels

Les comptes annuels afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2025 que nous soumettons à votre approbation ont été établis et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général. Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

La Société a appliqué pour la première fois à compter du 1er janvier 2025 le règlement ANC 2022-06. Cette application constitue un changement de méthodes comptables, toutefois la Société n'a pas été impactée significativement dans la présentation de ses comptes annuels par l'application de ce nouveau règlement.

Les comptes de l'exercice écoulé ont été arrêtés le 20 mars 2026.

Les comptes au 31 décembre 2025 font apparaître un bénéfice comptable de 1.024.144 euros.

	31/12/2025	31/12/2024
MONTANT DU CHIFFRE D'AFFAIRES H.T.	24 100	0
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	24 100	0
Autres achats et charges externes	-621 798	-385 434
Honoraires CAC	-28 807	-7 421
Honoraires Expert central	-2 448	-1 361
Honoraires Expert-comptable	-45 779	-58 372
Honoraires Dépositaire	-21 489	-12 000
Commission Société de gestion	-503 577	-303 383
Services bancaires	-2 149	-2 146
Charges diverses de gestion courante	0	0
Autres	-17 550	-750
Impôts et taxes	0	0
Dotations aux amortissements	-1 556 143	-1 018 803
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	-2 177 940	-1 404 237
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-2 153 841	-1 404 237
Produits financiers	3 247 961	2 146 867
Revenus des titres de participations	3 190 825	2 087 054
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immo	0	1 369
Intérêts et charges assimilées	57 136	54 685
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de siège	0	3 759
Charges financières	-69 976	-42 313
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-69 976	-42 313
RÉSULTAT FINANCIER	3 177 985	2 104 553
RÉSULTAT COURANT	1 024 144	700 317
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	0
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	1 024 144	700 317

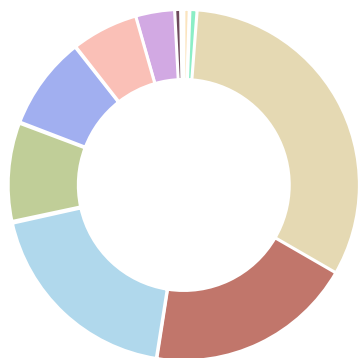
Ce bénéfice comptable est composé essentiellement des revenus des titres de participations relatifs aux distributions de dividendes perçues par la SCPI Iroko Zen.

Les charges correspondent uniquement aux frais de gestion et de fonctionnement.

Portefeuille au 31 décembre 2025

Répartition sectorielle du portefeuille

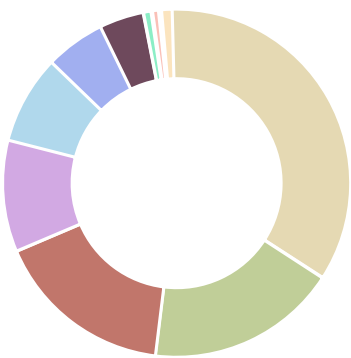
En pourcentage de valeur hors droit



Commerces	33,19 %	Résidentiel	6,14 %
Restauration	19,12 %	Éducation santé	3,94 %
Bureaux	19,01 %	Salle de sport	0,07 %
Activité	9,06 %	Industrie	0,27 %
Entrepôts	8,55 %	Autres	0,66 %

Répartition géographique du portefeuille

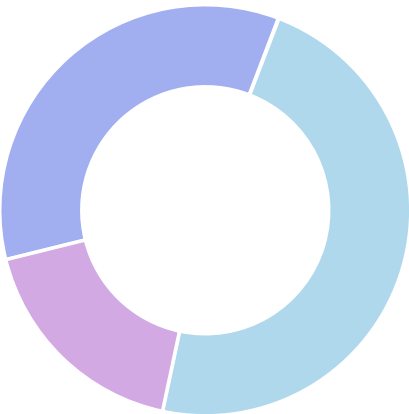
En pourcentage de valeur hors droit



Région parisienne	34,68 %	Irlande	5,70 %
France	17,81 %	Allemagne	4,13 %
Royaume-Uni	16,65 %	Italie	0,69 %
Espagne	10,37 %	Portugal	0,55 %
Pays-Bas	8,45 %	Rep. Tchèque	0,98 %

Répartition géographique du portefeuille

En pourcentage de valeur hors droit



Étranger	47,52 %
Région parisienne	34,68 %
Régions	17,81 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le portefeuille de la SCI peut évoluer selon la stratégie d'investissement.

Allocation du portefeuille	Cible	Valeurs de l'investissement	Allocation
Poche Immobilière (Hors fonds Impact)	N/A	34 068 619 €	85,96 %
Sous-poche Fonds Maison	N/A	21 761 919 €	63,88 %
Fonds à rendement	N/A	21 761 919 €	
Sous-poche Fonds Tiers	N/A	12 306 700 €	36,12 %
Fonds à rendement	N/A	1 564 636 €	
Fonds Value Add	N/A	10 742 064 €	
Fonds à impact	Min. 5% de l'Actif	2 227 581 €	5,62 %
Fonds ESUS	Min. 5% de l'Actif	2 227 581 €	
Liquidités et autres actifs	Min. 5% de l'Actif	3 335 587 €	8,42 %
Liquidités	Min. 5% de l'Actif	3 103 580 €	
Autres Actifs	Min. 5% de l'Actif	232 007 €	
Total		39 631 786 €	100,00 %

Au 31 décembre 2025, la SCI Iroko Next respecte l'ensemble de ses ratios réglementaires. Le ratio d'investissement dans les fonds à impact social (ESUS) s'établit à 6,14 % de l'actif, soit au-delà du minimum requis de 5 %. Le ratio de liquidité atteint quant à lui 7,83 % de l'actif, conformément au seuil plancher de 5 % applicable depuis le 20 avril 2025, date à laquelle la période transitoire de trois ans suivant la constitution de la Société est arrivée à échéance.

Sous Poche Fonds à rendement

La Sous-Poche Fonds à rendement correspond à des Actifs Immobiliers détenus directement ou par l'intermédiaire de fonds d'investissement, de sociétés à prépondérance immobilière, de véhicules dédiés ou de co-investissement gérés.

Au 31 décembre 2025, cette poche est intégralement composée de parts de la SCPI Iroko Zen (en pleine propriété ou en usufruit), de la SCPI Iroko Atlas (en pleine propriété ou en usufruit), de la SCPI Mistral, de la SCPI Alta Conviction et de la SCPI Epsicap Nano.

SCPI Iroko Zen fonds Maison :

Le patrimoine de la Sous Poche Fonds à rendement – Iroko Zen

En 2025 la **SCI Iroko Next a investi 5 236 528 € dans la SCPI Iroko Zen** en usufruit et pleine propriété, SCPI à capital variable de type diversifié visant à constituer un patrimoine immobilier tertiaire : entrepôts, commerces, locaux d'activités, bureaux, santé, hôtellerie et autres.

Performance :

L'année 2025 confirme la trajectoire de performance d'Iroko Zen. Dans un environnement marqué par la stabilisation progressive des marchés immobiliers et l'amorce d'un nouveau cycle, la SCPI poursuit son développement en franchissant le cap des 1,6 milliard d'euros en valeur de patrimoine. Avec un taux de distribution de 7.14 %, Iroko Zen dépasse pour la cinquième année consécutive le seuil des 7 %, un niveau de régularité remarquable qui la distingue nettement sur son marché et conforte la solidité de son modèle de gestion. La performance globale annuelle (PGA) s'établit à 8.13 % sur l'exercice. Le prix de part a été revalorisé en août 2025, passant de 202 € à 204 €, soit une hausse de 0.99 %.

En 2025, Iroko Zen a enregistré une collecte nette de 530 M€, portant le nombre total d'associés à 27 265 (+8 810 nouveaux associés sur l'année). Au 31 décembre 2025, la capitalisation de la SCPI s'établit à 1,356 Md€, contre 862 M€ fin 2024.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Investissement et valorisation :

L'exercice 2025 a été marqué par la poursuite de la stratégie d'acquisition sélective d'Iroko Zen. Au cours de l'année 2025, 41 nouveaux actifs ont été acquis, portant le patrimoine total à 173 actifs et 402 locataires. La valorisation du patrimoine hors droits atteint 1,662 Md€ au 31 décembre 2025. Le taux d'occupation financier ressort à 97,37 % et le taux d'occupation physique à 98,00 %, traduisant une gestion locative rigoureuse.

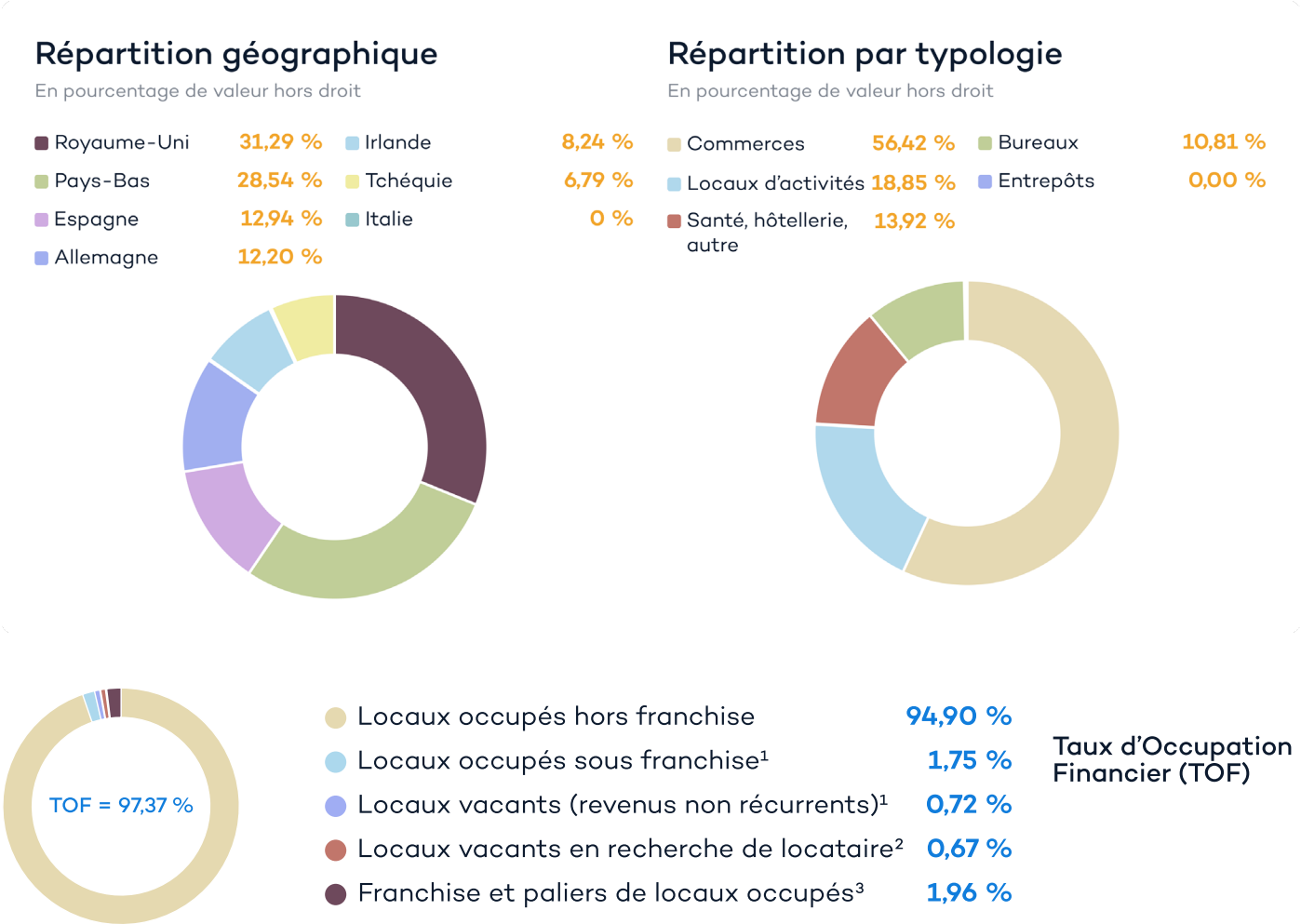
Stratégie de diversification :

Conformément à sa stratégie d'investissement diversifiée, le patrimoine se compose d'actifs à usage de commerces, bureaux, locaux d'activités, éducation/santé, hôtellerie, et entrepôts, répartis dans 7 pays : France, Royaume-Uni, Espagne, Pays-Bas, Irlande, Allemagne et Italie.

Cette diversification géographique et sectorielle permet de réduire l'exposition au risque sur une typologie d'actif ou un territoire donné, tout en offrant aux équipes d'investissement un champ d'opportunités élargi à l'échelle européenne.

Vous trouverez ci-dessous le détail du patrimoine de la SCPI Iroko Zen au 31/12/2025 :

- **Surface globale** : 1 043 781 m²
- **Nombre d'actifs immobiliers** : 173
- Durée d'engagement des locataires jusqu'à leur prochaine échéance de bail (**WALB**) : 7,3 ans
- Durée d'engagement des locataires jusqu'au terme de leur bail (**WALT**) : 8,9 ans
- Ratio d'endettement (**LTV**) : 26,25 %



Pour rappel, le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative des participations. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée.

Les loyers pris en compte dans les calculs des pourcentages ci-dessous sont exprimés au prorata de la détention de l'actif par le véhicule.

SCPI Iroko Atlas fonds Maison :

Le patrimoine de la Sous Poche Fonds à rendement – Iroko Atlas

La SCI Iroko Next a investi 2 661 654 € dans la SCPI Iroko Atlas en pleine propriété et en usufruit. Lancée officiellement le 16 septembre 2025, Iroko Atlas est une SCPI à capital variable adoptant une stratégie 100 % internationale, opportuniste et granulaire, ciblant des actifs de petite et moyenne taille en Europe.

Performance :

Pour son premier exercice, Iroko Atlas affiche une Performance Globale Annuelle (PGA) de 9,41 %, dont un taux de distribution de 9,41 % et une évolution du prix de part de 0 %. Ce résultat dépasse largement l'objectif non garanti de taux de distribution de 6,5 % et témoigne de la capacité de la SCPI à générer du rendement dès sa phase de lancement. Le TRI cible sur 10 ans est de 7 %. La SCI Iroko Next a bénéficié d'un prix d'entrée en parts sponsor à 182 €, soit une décote de 9 % par rapport au prix de souscription de 200 € (phase «Sponsors» clôturée le 30 septembre 2025). La valeur de reconstitution s'établit à 204,87 € au 31 décembre 2025.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La PGA peut ne pas être représentative de la performance future, notamment en raison de l'impact du délai de jouissance.

Collecte et lancement :

Le succès commercial d'Iroko Atlas a été rapide. Les deux premières phases «Sponsors» ont collecté 60.1 M€, dépassant l'enveloppe cible initiale de 40 M€, en réponse au renforcement significatif des opportunités d'investissement identifiées. Au 31 décembre 2025, la capitalisation atteint 77,4 M€ pour 1 795 associés et 408 223 parts nettes de retrait, avec aucune part en attente de retrait.

Investissement et valorisation :

Depuis son lancement, Iroko Atlas a réalisé 12 acquisitions dans 6 pays européens, pour un volume d'investissement de plus de 50 M€ et un rendement AEM d'environ 8,50 %. La valorisation du patrimoine hors droits s'élève à 56,4 M€ au 31 décembre 2025. Le taux d'occupation financier ressort à 100 % et le taux d'occupation physique à 99,7 %. La stratégie de granularité, privilégiant des acquisitions unitaires comprises entre 1 et 10 M€, permet de multiplier les points d'entrée sur les marchés européens et de saisir des opportunités hors du radar des acteurs institutionnels.

Stratégie de diversification :

Le patrimoine d'Iroko Atlas est intégralement investi à l'étranger, réparti entre le Royaume-Uni, les Pays-Bas, l'Espagne, l'Allemagne, l'Irlande et la République Tchèque. En termes de typologie, la SCPI a investi dans des commerces, des locaux d'activités, de la santé et hôtellerie et des bureaux.

Vous trouverez ci-dessous le détail du patrimoine de la SCPI Iroko Atlas au 31/12/2025 :

- **Surface globale** : 40 394 m²
- **Nombre d'actifs immobiliers** : 12
- **Nombre de locataires** : 16
- Durée d'engagement des locataires jusqu'à leur prochaine échéance de bail (**WALB**) : 12,1 ans
- Durée d'engagement des locataires jusqu'au terme de leur bail (**WALT**) : 13 ans
- Ratio d'endettement (**LTV**) : 0 %

Répartition géographique

En pourcentage de valeur hors droit

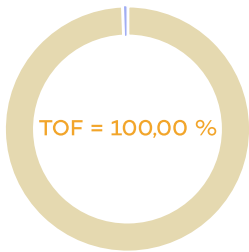
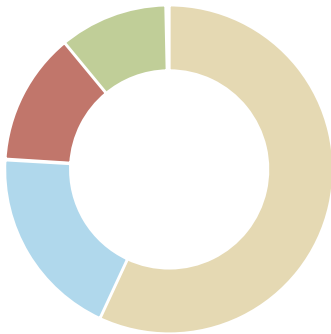
Royaume-Uni	31,29 %	Irlande	8,24 %
Pays-Bas	28,54 %	Tchéquie	6,79 %
Espagne	12,94 %	Italie	0 %
Allemagne	12,20 %		



Répartition par typologie

En pourcentage de valeur hors droit

Commerces	56,42 %	Bureaux	10,81 %
Locaux d'activités	18,85 %	Entrepôts	0,00 %
Santé, hôtellerie, autre	13,92 %		



Locaux occupés hors franchise	99,44 %
Locaux vacants (revenus non récurrents) ¹	0,48 %
Locaux vacants en recherche de locataire ²	0,08 %
Franchise et paliers de locaux occupés ³	0,00 %

Taux d'Occupation Financier (TOF)

SCPI Mistral par Swiss Life Asset Management :

Performance :

Pour son premier exercice plein, la SCPI Mistral Sélection affiche un taux de distribution 2025 brut de 8,07 %, supérieur à l'objectif initial de 7,5 % minimum. La PGA ressort également à 8,07 %, le prix de souscription étant resté stable à 180 €.

L'objectif de distribution 2026 reste fixé à 7,5 % (non garanti).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Collecte et capitalisation :

La capitalisation est passée de 18,2 M€ fin 2024 à 46 M€ au 31 décembre 2025 (+153 %), pour plus de 3 600 associés. Cette dynamique traduit l'attractivité d'un véhicule sans frais de souscription, labellisé ISR, adossé à l'expertise de Swiss Life Asset Managers (61 Md€ d'actifs sous gestion).

Investissement et patrimoine :

Le portefeuille compte 9 immeubles, 20 locataires et environ 22 542 m² répartis sur 3 pays (France, Portugal, Italie). Les acquisitions 2025 incluent un parc commercial au Portugal, des bâtiments industriels dans le Rhône et un commerce de centre-ville à Vicenza (Italie, 4,5 M€). La répartition sectorielle privilégie les commerces, complétés par les bureaux et la logistique.

Le TOF ressort à 93,92% et le TOP à 100 % à fin 2025. Le ratio d'endettement est de 0 %.

Positionnement d'Iroko Next :

La SCI Iroko Next détient environ 500 000 € en parts de Mistral Sélection, valorisées 511 291 € au 25 décembre 2025 (avant le versement de dividende du T4 2025). Cette ligne permet de capter un rendement attractif sur un véhicule en phase de montée en puissance, sans endettement, avec un taux d'occupation élevé et une diversification européenne progressive.

SCPI Alta Convictions :Performance :

La SCPI Alta Convictions affiche une performance globale annuelle de 7,55 % en 2025, d'un taux de distribution de 6,57 % et d'une revalorisation du prix de part de 0,98 % (passage de 305 € à 308 € au 1er décembre 2025, deuxième revalorisation consécutive). Le prix de souscription demeure inférieur de plus de 7 % à la valeur de reconstitution (330,81 € par part), offrant une marge de sécurité patrimoniale. La SCPI a par ailleurs constitué des réserves de distribution représentant 5,7 mois d'avance.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Collecte et capitalisation :

La capitalisation atteint 105,98 M€ au 31 décembre 2025, franchissant le cap symbolique des 100 M€. La collecte brute en 2025 s'établit à 42,4 M€ (nette : 42,3 M€).

Investissement et patrimoine :

Le portefeuille comprend 16 actifs, 58 773 m² et 29 locataires, répartis entre commerces, retail parks, logistique et locaux d'activité. L'investissement est majoritairement orienté France, avec une diversification européenne en Espagne. Le TOF ressort à 96 % et le TOP à 97 % au 31/12/2025. Le ratio d'endettement est maîtrisé à 9 %. La SCPI est labellisée ISR.

Positionnement Iroko Next :

La SCI Iroko Next a investi 366 350 € dans 1 312 parts de la SCPI Alta Convictions. À la suite de la revalorisation du prix de part de 305 € à 308 € intervenue au 1er décembre 2025, la valorisation de la ligne ressort à 369 950 €, soit une plus-value latente de +3 600 € (+0,98 %).

SCPI Epsicap Nano :Performance

La SCPI Epsicap Nano (anciennement Epsilon 360°, gérée par Epsicap REIM et renommée le 5 juin 2025) affiche une performance globale annuelle de 8,27 % en 2025, portée par un taux de distribution de 7,01 % — en hausse pour la quatrième année consécutive et supérieur à l'objectif de long terme de 6 %, et par une revalorisation du prix de part de +1,26 % (passage à 257 € au 1er juillet 2025). Le prix de souscription conserve une décote supérieure à 7 % par rapport à la valeur de reconstitution (279,57 € par part au 31 décembre 2025, en progression de +1,23 % sur l'exercice), offrant une marge de sécurité patrimoniale.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Collecte et capitalisation

La capitalisation atteint 188 M€ au 31 décembre 2025, pour 733 271 parts et 4 464 associés, contre 132 M€ fin 2024 — soit une progression d'environ 56 M€ sur l'exercice. La collecte du seul quatrième trimestre s'élève à 14,3 M€, témoignant d'une dynamique de souscription soutenue.

Investissement et patrimoine

Le portefeuille comprend 55 actifs représentant 115 unités locatives au 31 décembre 2025, répartis selon une stratégie diversifiée et opportuniste (commerces, bureaux, logistique, santé, locaux d'activité). La SCPI a engagé une diversification européenne marquée : la France représente la poche principale, suivie du Royaume-Uni (20 %), de l'Espagne (13 %) et du Portugal (4 %), soit près de 37 % du patrimoine déployé hors de France. Les indicateurs locatifs sont élevés, avec un taux d'occupation financier de 99,3 % et un taux d'occupation immobilier de 97,8 % au 31/12/2025, et une durée résiduelle moyenne des baux (WALB) de 5,1 ans. La SCPI est labellisée ISR, label renouvelé pour trois ans par l'AFNOR en 2025.

Positionnement d'Iroko Next

La SCI Iroko Next a investi 672 961 € dans 2 758 parts de la SCPI Epsicap Nano. À la suite de la revalorisation du prix de part à 257 € intervenue au 1er juillet 2025, la valorisation de la ligne ressort à 673 366 €.

Sous-Poche Fonds Value Add

Le patrimoine de la Sous Poche Fonds Value Add :

La Sous-Poche Fonds Value Add à vocation de représenter à hauteur de 20% à 40% maximum de la Poche Immobilière.

Au 31 décembre 2025, cette sous-poche est composée de la prise de participations dans Braxton Logistics 3, Tour des Dames, Nexity Retail 2 (NR2) via 3 véhicules (Braxton LP Retail Promotion, Braxton Retail Promotion et Braxton IZI Retail Promotion), Braxton Urban Pro (BUP) via 2 véhicules (Braxton Urban Pro et Braxton Urban Pro 2), Braxton Alfred Hôtels, Braxton Promotion 1 (Montreuil), Braxton Investment Hôtel II (BIH II) via 2 participations (en actions et obligations) et dans la SCCV Clos Montholon.

Braxton logistics 3 société liée géré par Braxton Asset management :

Pour rappel, la SCI a investi 800 000 € dans le fonds Braxton Logistics 3 en juin 2022. Ce fonds, géré par Braxton Asset Management, acteur de référence dans l'investissement logistique, poursuit une stratégie d'agrégation d'actifs logistiques et de locaux d'activité en France, en vue d'une cession globale du portefeuille dans une perspective de création de valeur. Le fonds est intégralement déployé, avec une performance cible de 15 % net et 1,50x net.

Au 31 décembre 2025, le portefeuille compte 12 actifs en exploitation pour une surface totale de 69 625 m², répartis en Île-de-France et dans les grandes aires urbaines françaises. Le taux d'occupation s'établit à 66 % (hors Bagnolet et Plaisir, actifs en cours de commercialisation ou de livraison), pour un loyer annuel de 4 030 940 €, soit 68 €/m², et un prix de revient total de 88 M€.

L'exercice 2025 a été marqué par une intensification de l'activité du fonds. Trois nouvelles acquisitions ont été réalisées : Croissy-Beaubourg en janvier (5 574 m², 100 % occupé, rendement de 8,60 %),

Plaisir en mars (6 196 m², actif de développement livré début 2026, avec une LOI signée portant le taux d'occupation prévisionnel à 24 %) et Élancourt en décembre (3 953 m², 100 % sale & lease-back, rendement de 8,73 %). Sur le plan de l'asset management, l'actif de Bagnolet a fait l'objet d'une promesse unilatérale de vente signée avec le promoteur DREAM PROMOTION pour un prix de 7 500 000 €, sous condition d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours, avec une signature de l'acte définitif envisagée en décembre 2026. Par ailleurs, le taux d'occupation d'Ambarès a progressé de 6 % à 16 % au cours du second semestre grâce aux efforts de commercialisation menés avec plusieurs brokers. Conformément à son calendrier, Braxton Asset Management prévoit d'initier le processus de présentation du véhicule au marché en vue de sa cession globale dès le début de l'année 2026. Au 31 décembre 2025, l'investissement de la SCI Iroko Next dans le fonds est valorisé à 1 022 038€, soit une variation de +26,33% par rapport à la valeur d'acquisition. *Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

Braxton Alfred Hotels société liée géré par Braxton Asset management

La participation de la SCI Iroko Next dans le fonds Braxton Alfred Hotels est valorisée à 1 725 350 € au 31 décembre 2025, en hausse de 162 350 € par rapport à l'investissement initial, soit une progression de +10,4 %.

L'exercice 2025 a constitué une année charnière pour le fonds, avec un élargissement significatif du portefeuille hôtelier. Trois nouvelles acquisitions ont été réalisées : l'Hôtel Maubeuge à Paris (29 chambres, acquisition à 8,5 M€ hors droits), l'Ours Blanc à Toulouse (45 chambres, 6,0 M€) et Les Jardins de la Villa à Paris (33 chambres, 18,4 M€), cette dernière opération marquant le lancement d'une nouvelle marque quatre étoiles pour Alfred Hôtels. Le fonds a par ailleurs pris une participation dans le projet de promotion hôtelière de Montreuil (79 chambres), dont le gros œuvre est achevé. Au total, le portefeuille s'est renforcé tant en volume qu'en qualité de positionnement, avec une entrée notable sur le marché parisien intra-muros.

Sur le plan opérationnel, les établissements livrés en cours d'année affichent des premiers résultats encourageants. L'hôtel Le Forum à Beausoleil, livré en avril à temps pour le Grand Prix de Monaco, a généré un chiffre d'affaires de 1,6 M€ sur l'exercice avec un prix moyen par chambre de 183 €. L'ensemble des chantiers en cours se déroule conformément aux calendriers prévisionnels, et les phases de commercialisation progressent sur les actifs récemment restructurés.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

BUP géré par Braxton Asset Management société liée

Au 31 décembre 2025, la ligne Braxton Urban Pro 1 est valorisée à 352 174 € et affiche une progression de 24 176 € sur la période, soit une variation de +7,4 %. La ligne Braxton Urban Pro 2 ressort à 314 879 €, en légère hausse de 1 195 € (+0,4 %).

L'exercice a été marqué par plusieurs avancées opérationnelles au sein des fonds : la livraison de deux nouveaux actifs au troisième trimestre (Bagnolet et Gradignan), portant le patrimoine total à huit sites et 27 576 m², ainsi que l'acquisition en VEFA d'un neuvième actif à Morangis dont la livraison est attendue au premier trimestre 2027. La commercialisation des actifs récemment livrés progresse selon les trajectoires anticipées, avec une montée en charge différenciée selon les géographies.

Le secteur des locaux d'activité et de la logistique urbaine a confirmé la solidité de ses fondamentaux en 2025. Les volumes d'investissement dans ce segment ont atteint 4,3 Md€, en léger repli par rapport au pic de 2024 mais toujours supérieurs à la moyenne décennale. Le rendement prime logistique s'est stabilisé autour de 4,70 %, et les loyers des locaux d'activité en Île-de-France ont poursuivi leur hausse avec une progression de 5 % sur l'année.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

NR2 géré par Braxton Asset Management société liée

La SCI Iroko Next est investie dans le fonds Nexity Retail 2 au travers de trois lignes distinctes (LPR, BRP et IZI RP),

pour une valorisation agrégée de 1 803 892 € au 31 décembre 2025, en progression de 104 070 € par rapport à l'investissement initial, soit une variation globale de +6,1 %. Le portefeuille, acquis en décembre 2024, comptait au 31 décembre 2025 vingt-neuf actifs (dont deux en cours de livraison) pour un prix total de 26,98 M€ hors droits et une surface de 16 577 m². L'exercice a été ponctué par un premier arbitrage au quatrième trimestre, avec la cession de deux lots situés à Eaubonne pour un montant de 612 K€. Sur le plan de l'asset management, l'actif de Bron a vu la réception de ses derniers lots au quatrième trimestre ainsi que la signature d'un bail avec une boulangerie pour un loyer facial de 40 K€ par an. À Lyon, la livraison des travaux est imminente et la commercialisation a été lancée, avec un premier bail portant sur 220 m² en voie de finalisation.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Tour des Dames géré par Braxton Investment Management société liée

La SCI Iroko Next a investi 700 000 € dans la SAS BTM, véhicule géré par Braxton Investment Management et dédié à la restructuration complète du 11 Tour des Dames, immeuble de bureaux d'environ 1 500 m² situé dans le 9ème arrondissement de Paris, acquis auprès du CNAM au troisième trimestre 2024 pour un prix de 21 M€ hors droits. Le projet consiste en une réhabilitation lourde incluant l'optimisation des surfaces, la valorisation d'une cour intérieure de 350 m² et une mise à niveau environnementale visant une certification BREEAM Excellent, avec un loyer cible de 980 €/m²/an en leasing monolocataire.

L'exercice 2025 a été marqué par l'achèvement du curage et l'obtention du permis de construire au quatrième trimestre, avec un démarrage des travaux prévu au premier trimestre 2026. Une stratégie de couverture de taux a par ailleurs été mise en place, reposant sur un cap à 2 % souscrit auprès de Natixis pour une dette in fine de 17 M€. Bien que la commercialisation n'ait pas encore été officiellement lancée, plusieurs visites d'acquéreurs-utilisateurs potentiels ont d'ores et déjà été enregistrées. Au 31 décembre 2025, l'investissement de la SCI Iroko Next est valorisé à 893 613, soit une variation de +26,15 par rapport à la valeur d'acquisition.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Montreuil société liée géré par Braxton Asset management

La SCI Iroko Next détient une participation dans le projet Braxton Promotion 1, un hôtel de 79 chambres en cours de construction à Montreuil, destiné à une clientèle d'affaires. Au 31 décembre 2025, cette ligne est valorisée à 713 622 €, en progression de 13 622 € soit +1,9 % par rapport à l'investissement initial. Le gros œuvre est désormais achevé et le bâtiment est hors d'eau / hors d'air, les travaux de second œuvre étant réalisés à environ 75 %. La livraison se poursuit conformément au calendrier prévu.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

BIH II société liée géré par Braxton Investment management

Pas d'événements significatifs hormis ceux présentés ci-dessus.

Clos Montholon société liée géré par Braxton Asset management

Pas d'événements significatifs hormis ceux présentés ci-dessus.

Sous Poche Fonds à impact

Cette poche vise à soutenir l'économie à impact : fonds forêt, fonds finançant l'accès à l'emploi et/ou au logement pour des personnes en difficulté, fonds d'activités écologiques, etc.

Au 31 décembre 2025, la sous-poche Fonds à Impact est intégralement composée de parts de la SCI Iroko Impact, pour une valeur de 2 227 581 €, soit 5.62% de son patrimoine.

SCI Iroko Impact fonds Maison :

Performance

La SCI Iroko Impact a réalisé une performance annuelle de +12,80 % au titre de l'exercice 2025, un niveau nettement supérieur à son objectif de gestion de long terme de 3 % net de frais annuel. Ce résultat témoigne de la capacité du fonds à conjuguer vocation sociale et création de valeur, dans un contexte où les actifs à forte utilité sociale bénéficient d'une demande locative structurellement soutenue et d'une faible vacance. Depuis sa création en juillet 2023, la SCPI Iroko Impact a réalisé une performance globale de 29.36%.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Collecte et capitalisation

La SCI Iroko Impact n'est pas ouverte à la souscription directe des épargnants. Son financement repose sur les investissements réalisés par les autres véhicules gérés par Iroko : la SCPI Iroko Zen, qui y consacre 1 % de sa capitalisation (soit environ 15 millions d'euros au 31 décembre 2025), et la SCI Iroko Next, qui y alloue un minimum de 5 % de ses actifs en conformité avec les exigences du label Finansol. Au cours de l'exercice 2025, la SCI Iroko Next a renforcé sa participation à hauteur de 450 k€, portant la valeur de sa ligne en portefeuille à 2 227 581 €, soit 5,62 % de l'actif brut de la SCI au 25 décembre 2025, respectant son ratio d'allocation.

Investissement et patrimoine

La SCI Iroko Impact a réalisé trois nouvelles acquisitions au cours de l'exercice 2025. L'opération principale porte sur un portefeuille de deux immeubles mixtes à Saint-Ouen et à Paris Frochot, acquis pour 10,04 millions d'euros hors droits. Ces actifs, à usage d'habitation avec commerces en pied d'immeuble, abritent des centres d'hébergement d'urgence gérés par Emmaüs Solidarité.

Positionnement d'Iroko Next

L'investissement dans la SCI Iroko Impact constitue un pilier structurant de la stratégie d'Iroko Next. Classée Article 9 au sens du règlement SFDR et bénéficiant de l'agrément ESUS depuis décembre 2022, la SCI Iroko Impact permet à Iroko Next de respecter son engagement d'allouer un minimum de 5 % de ses actifs à des fonds à impact social, conformément aux exigences de son label Finansol obtenu par Iroko Impact en novembre 2024. Au-delà de la dimension réglementaire, la performance de +12,80 % enregistrée en 2025 démontre que l'investissement responsable peut générer des rendements compétitifs.

Liquidités et autres actifs

La Société détient, au 31 décembre 2025, des avoirs bancaires et autres actifs liquides et exigibles représentant 8.42% de son actif brut.

Pour rappel, le niveau cible de la poche de liquidités (liquidités et autres actifs) est de 5% minimum du total de l'actif, ce niveau cible devra être atteint à l'issue d'une durée maximale de trois ans à compter de la Date de Constitution, soit depuis 20 avril 2025.

Valeur liquidative et performance

Rappel de la méthode de valorisation

La Valeur Liquidative est calculée en fonction de l'Actif Net réévalué de la Société selon la méthode et les règles d'évaluation précisées ci-après :

Immobilisations
(+) Écart de réévaluation

= ACTIF IMMOBILISE

AI

Créances d'exploitation
(+) Créances diverses
(+) Disponibilités

= ACTIF CIRCULANT

AC

Dettes financières
(+) Dettes d'exploitation
(+) Dettes diverses

= DETTES

D

AJUSTEMENT POUR RISQUE D'EXIGIBILITÉ

EC1

AJUSTEMENT POUR DIFFÉRENCE D'ESTIMATION

EC2

AJUSTEMENT POUR FRAIS ET DROITS

EC3

ACTIF NET

(AI + AC - D - EC1 +/- EC2 - EC3)

Les immobilisations

Les biens sociaux acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.

L'écart de réévaluation

L'écart de réévaluation traduit l'écart existant entre la valeur d'acquisition des biens sociaux et l'évaluation desdits biens selon les règles définies ci-dessous :

- Pour les SCPI : Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de revente estimée sur le marché, nette de tous frais et droits, en fonction de la nature de ces dernières et de la politique de gestion ciblée.
- La valeur des parts de SCPI sera majorée des «coupons courus». Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque semaine à concurrence de 1/13e du dividende prévisionnel du trimestre. Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation trimestrielle, lors du versement effectif de ce dividende, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle.
- Pour les OPCI : Les parts ou actions d'OPCI sont évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable aux OPCI, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise aux OPCI concernés.
- Pour les autres sociétés immobilières : Les autres parts de sociétés immobilières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une telle valorisation, ou en fonction de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'établissement de valeur liquidative, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets prévisionnels. Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert agréé par l'AMF ou par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle.

- Pour les immeubles : Les immeubles détenus directement sont évalués à leur valeur d'expertise ou d'actualisation (tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation), majorée des résultats immobiliers courus. A cet effet, ils font l'objet annuellement, avec un écart de six (6) mois, d'une expertise et d'une actualisation réalisée par un expert indépendant.

Ajustement pour risque d'exigibilité

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement pour risque d'exigibilité correspondant à l'écart existant entre d'une part la valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'actifs de la Société, et d'autre part, la valeur totale des actifs estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus.

La valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'actifs de la Société correspond à la valeur financière estimée contre laquelle la totalité du portefeuille d'actifs serait échangée à date de l'évaluation avec un acheteur consentant, dans un contexte de contrainte pour la Société, sans délai de commercialisation (instantanée).

Ajustement pour différence d'estimation

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement pour différence d'estimation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs existants entre d'une part, la valeur de chaque actif estimé, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et d'autre part la valeur vénale instantanée de ce même actif.

La valeur vénale instantanée de chaque actif immobilier correspond à la valeur financière estimée contre laquelle chaque actif serait échangé à date de l'évaluation avec un acheteur consentant, dans un contexte de contrainte propre à chaque actif pour la Société, sans délai de commercialisation (instantanée).

Un ajustement complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier la Société de Gestion estime qu'il existe une différence d'estimation positive ou négative entre les dernières valeurs estimées et l'état du marché immobilier, actif par actif.

Ajustement pour frais et droits

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement destiné à couvrir :

- et étaler de manière linéaire sur son l'horizon de détention, les frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de l'objet social de la Société, notamment les frais d'acquisition supportés par la Société, directement ou indirectement, pour certains investissements ;
- l'écart entre la valeur des actifs SCPI, FIA et autres sociétés immobilières estimés, selon les règles d'évaluation, et leur valeur de réalisation en ce qui concerne notamment les frais et droits acquittés directement ou indirectement ;
- les frais et droits liés à la collecte non investie.

La Valeur Liquidative des Parts est égale à la valeur de l'Actif Net de la Société divisé par le Nombre Total de Parts. L'Actif Net retenu pour les besoins du calcul de la Valeur Liquidative est un actif net réévalué. À la date du 25 décembre 2025, la valeur liquidative d'Iroko Next s'élève à 124,40 €.

Valeur	25/12/2025	Encaissement dividendes Iroko Zen (A)	Neutralisation de coupons courus provisionnés et non reçu en comptabilité et majoration des valeurs d'inventaire (A)	Investissement	Ajustement des dépréciations de titres (B)	Divers (Frais bancaires, ...)	31/12/2025
Capital	15 744 500,00						15 744 500
Prime d'émission	19 508 172,62						19 508 173
Réserves/Résultat de la période	2 044 331,03	264 307,48	- 444 507,83				1 864 131
Capitaux propres (1) :	37 297 004	264 307	(444 508)	-	-	-	37 116 803
Valeur réactualisée des actifs sous gestion (2)	35 558 132,00			-			35 558 132,00
Valeur nette comptable des actifs sous gestion (3)	33 784 503,00			0,65			33 784 503,65
Valeur nette du stock de frais restants à amortir (4)	100 761,00					- 100 761,00	-
ACTIF NET REEVALUE (1) + (2) - (3) + (4) :	39 171 394	264 307	(444 508)	(1)	-	(100 761)	38 890 432
Nombre de parts :	314 890						314 890
VALEUR LIQUIDATIVE DE LA PART :	124,40 €						123,50 €

Inventaire de l'actif au 25 décembre 2025

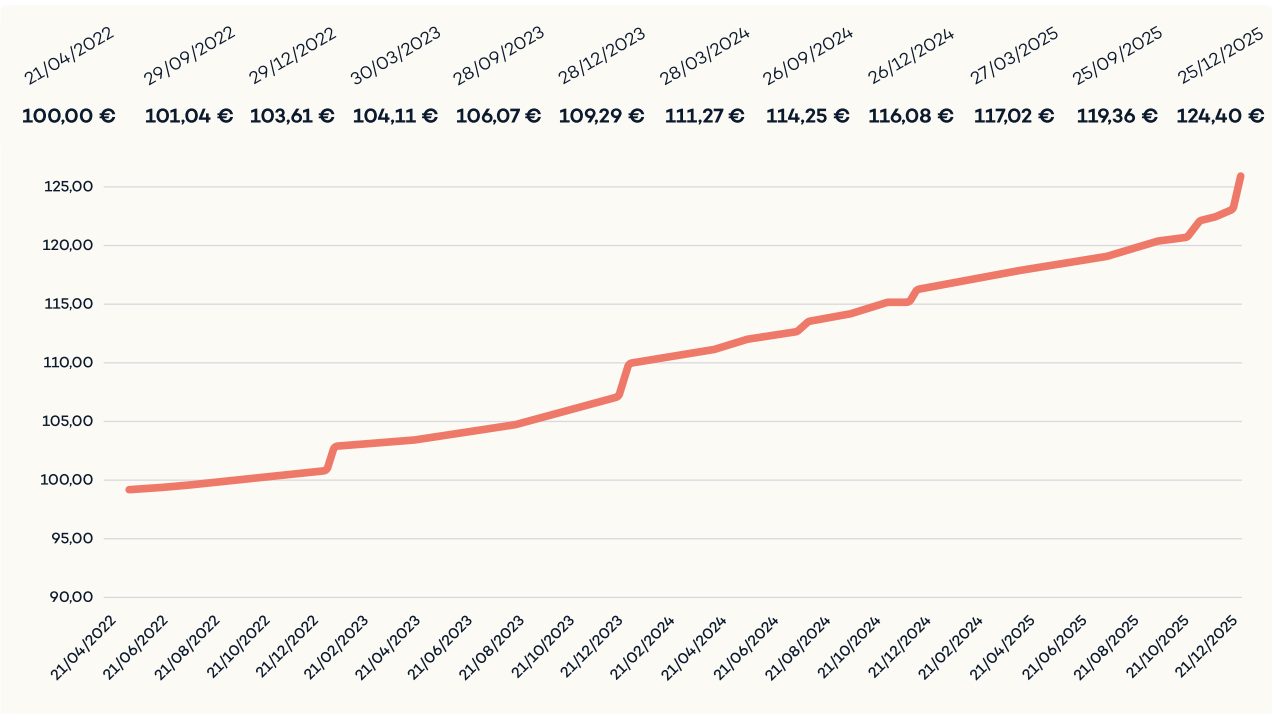
Au 25 décembre 2025, l'inventaire de l'actif se détaille ainsi :

Valeur	Quantité	Prix de revient	Valeur vénale	Coupon couru	Évaluation selon les statuts	Ecart d'évaluation	% Actif brut
		A	B	C	D = B + C	= D - A	
Sous Poche Fonds IROKO		25 514 944,53	23 286 366,33	703 133,15	23 989 499,48	-1 525 445,05	60,53%
SCPI Iroko Zen - PP	54 726	10 965 000,00	11 164 101,98	117 895,99	11 281 997,97	316 997,97	28,47%
SCPI Iroko Zen - Usufruit	212 288	10 037 223,83	7 043 087,53	518 105,15	7 561 192,69	-2 476 031,14	19,08%
SCI Iroko Impact	17 232	1 851 065,75	2 227 580,64	0,00	2 227 580,64	376 514,89	5,62%
SCPI Iroko Atlas - PP	10 989	1 999 998,00	2 197 800,00	50 718,47	2 248 518,47	248 520,47	5,67%
SCPI Iroko Atlas - Usufruit	13 336	661 656,95	653 796,17	16 413,54	670 209,71	8 552,76	1,69%
Sous Poche Fonds Tiers		11 380 086,93	12 271 765,62	34 934,28	12 306 699,90	926 612,97	31,05%
BL3	800 000	809 600,00	1 022 038,09	0,00	1 022 038,09	212 438,09	2,58%
SAS Braxton Alfred Hotels	1 500 000	1 500 000,00	1 725 350,43	0,00	1 725 350,43	225 350,43	4,35%
Braxton Urban Pro	294 169	317 042,48	352 174,32	0,00	352 174,32	35 131,84	0,89%
Braxton Urban Pro 2	313 685	317 440,70	314 879,48	0,00	314 879,48	-2 561,22	0,79%
Tour des Dames	666 666	708 399,29	893 612,78	0,00	893 612,78	185 213,49	2,25%
Nexity Retail 2	1 699 822	1 720 219,86	1 803 892,37	0,00	1 803 892,37	83 672,51	4,55%
Mistral Sélection	2 778	506 040,48	500 040,00	11 250,90	511 290,90	5 250,42	1,29%
Braxton Promotion 1 - Montreuil	700 000	708 400,00	713 621,83	0,00	713 621,83	5 221,83	1,80%
Alta Convictions	1 312	370 745,96	369 949,89	6 502,60	376 452,49	5 706,53	0,95%
Epsicap Nano	2 758	672 961,16	673 365,70	3 526,83	676 892,53	3 931,37	1,71%
Educatio	9 346	809 600,00	1 002 803,74	0,00	1 002 803,74	193 203,74	2,53%
BIH II	500 000	509 000,00	500 000,00	0,00	500 000,00	-9 000,00	1,26%
BIH II obligations	1 400 000	1 416 800,00	1 400 000,00	10 769,23	1 410 769,23	-6 030,77	3,56%
Clos Montholon	1 000 037	1 013 837,00	1 000 037,00	2 884,72	1 002 921,72	-10 915,28	2,53%
Comptes courants d'associés		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
BUP		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
BUP 2		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Liquidités et autres actifs		3 335 586,85	3 335 586,85	0,00	3 335 586,85	0,00	8,42%
Liquidités		3 103 579,62	3 103 579,62	0,00	3 103 579,62	0,00	7,83%
Autres actifs		232 007,23	232 007,23	0,00	232 007,23	0,00	0,59%
Total Actif Brut au 25/12/25					39 631 786,23		
Total Dettes					561154,26		
Total Actif Net au 25/12/25					39 070 631,97		

Performance au 31 décembre 2025 (Valeur Liquidative au 25/12/2025)

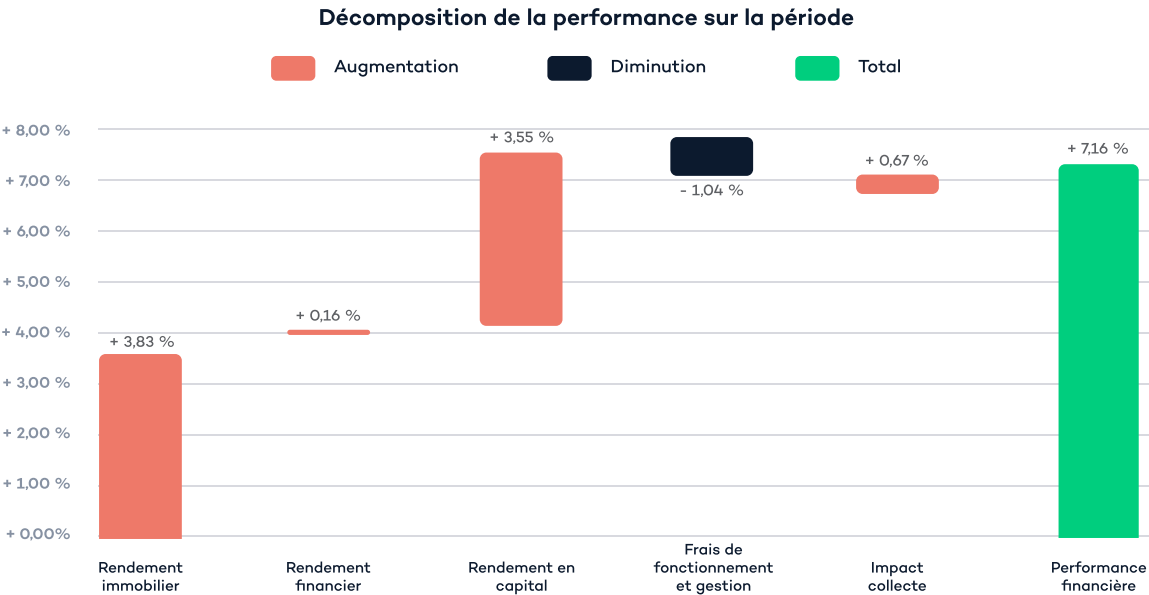
Au 25 décembre 2025, la valeur liquidative de la SCI Iroko Next s'élève à 124,40 €.
Depuis sa création, la performance de la SCI Iroko Next a augmenté de 24.40%

Création	3 mois	6 mois	1 an
24,40%	4,22%	5,23%	7,16%

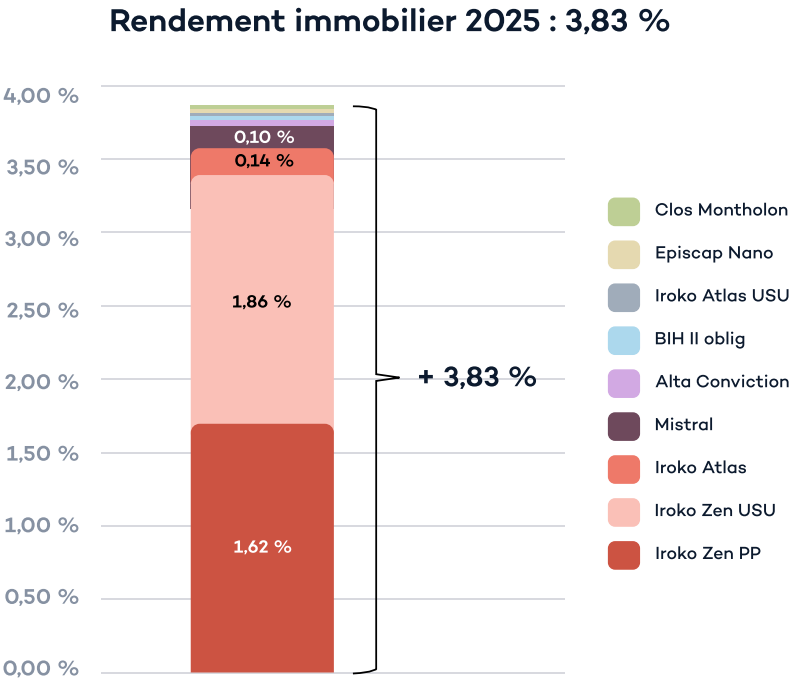


Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Décomposition de la performance 2025

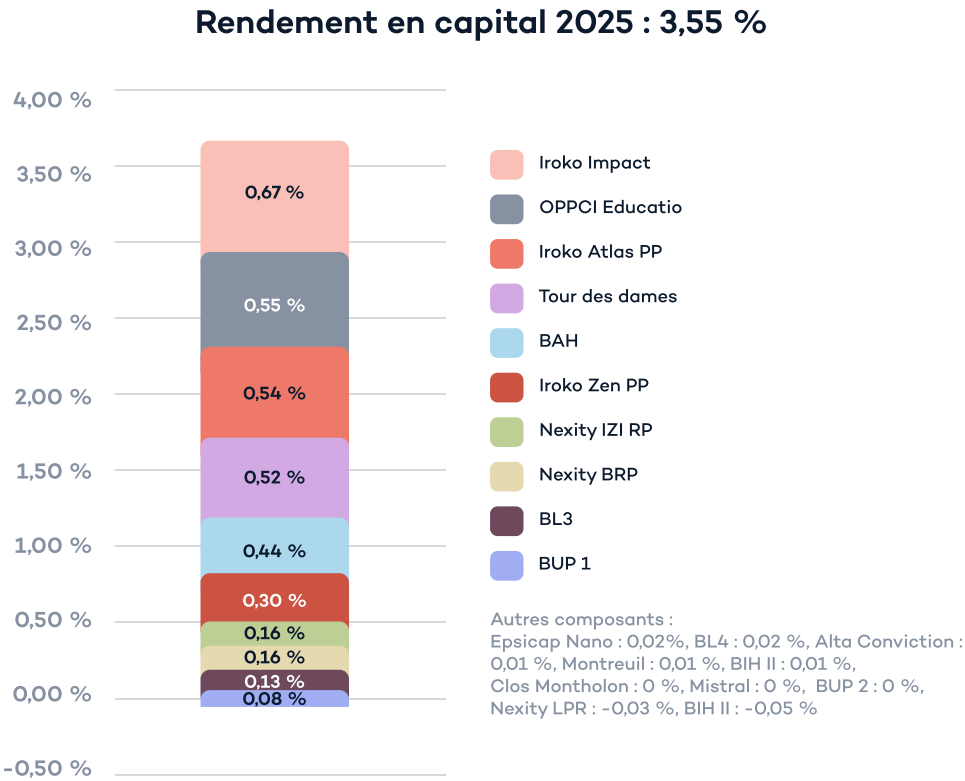


1. Rendement immobilier 2025 : 3.83%

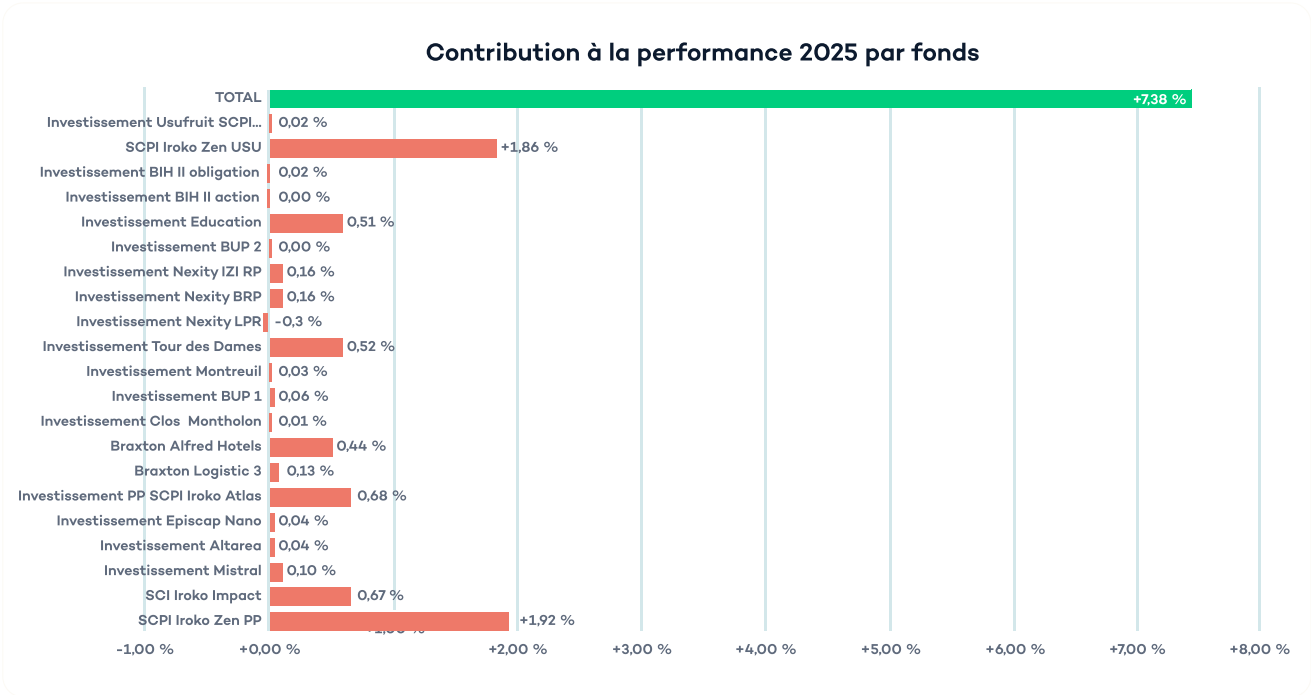


Les revenus ne sont pas garantis et dépendant du bon paiement du loyer par les locataires des fonds.

2. Rendement en capital 2025 : 3.55%

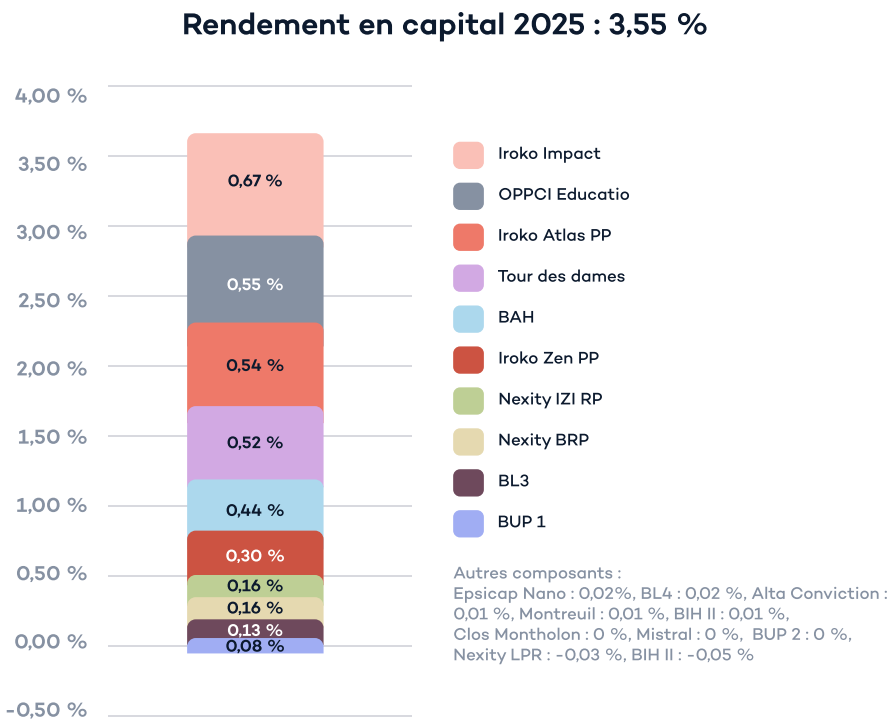


Les revenus ne sont pas garantis et dépendant du bon paiement du loyer par les locataires des fonds. Le capital peut évoluer à la hausse ou à la baisse.

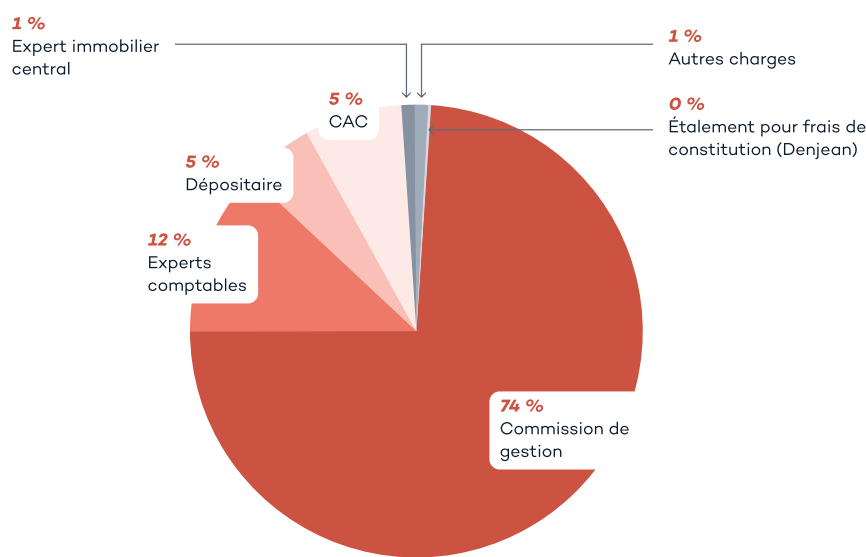


Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

3. Frais de fonctionnement et de gestion 2025 : -1,04%

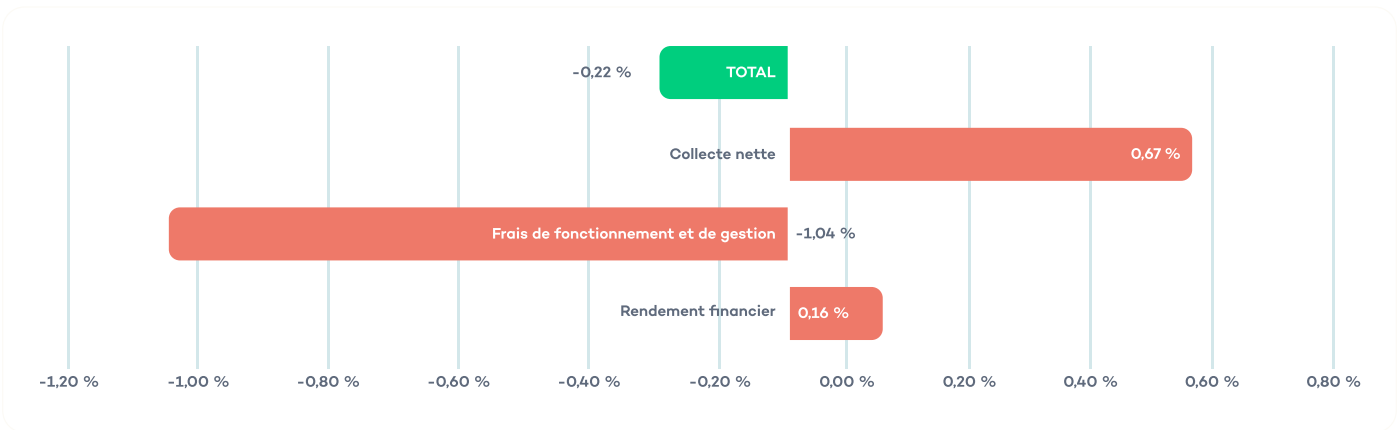


L'ensemble des frais sont disponibles dans le document informations investisseurs.



Répartition des frais 2025

Le rendement global des participations s'établit à 7,38 % en 2025, composé d'un rendement immobilier de 3,83 % et d'un rendement en capital de 3,55 %. Le tableau ci-dessous présente le pont entre cette performance brute et la performance nette de la SCI de 7,16 %, en isolant les trois effets propres au véhicule : les frais de fonctionnement et de gestion (-1,04 %), partiellement compensés par le rendement financier de la trésorerie (+0,16 %) et l'effet positif de la collecte nette sur la période (+0,67 %).



Rendement global 2025 des participations : 7.16%

Définitions :

Rendement immobilier : correspond à la contribution à la performance globale de la SCI des revenus de participations au titre de la période.

Rendement en capital : correspond à la contribution à la performance globale de la SCI des variations de valeur des participations conformément aux règles de valorisation des actifs.

Impact collecte nette : dans un environnement de capital variable, correspond à l'impact de la création ou de l'annulation de parts tout au long de la période (S/R).

Il est rappelé que la valeur liquidative de la SCI Iroko Next peut être sujette à des variations hebdomadaires en lien avec sa collecte de capitaux, la réalisation d'investissements et l'évolution des valeurs de ces derniers, ces mouvements éventuels ne constituant aucunement une modification de la stratégie ou des objectifs.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Endettement

La Société pourra avoir recours à des emprunts bancaires ou conclure avec ses Associés détenant plus de 5 % du capital social des contrats de financement sous forme de comptes courants d'associés.

Cet endettement, bancaire et/ou non bancaire, direct et/ou indirect aura notamment pour objet de financer les acquisitions d'Actifs Immobiliers et la réalisation de travaux de toute natures liés à son objet social et de procéder à des refinancements.

La mise en place des financements sera analysée au cas par cas, en fonction des caractéristiques propres à chaque opération, au niveau de la Société ou au niveau des sociétés éventuellement détenues par la Société.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'OCDE.

La Société aura pour objectif de respecter un ratio cible au titre de l'endettement bancaire et/ou non bancaire de la Société, direct et/ou indirect, de quarante (40) % de la valeur des Actifs Immobiliers (Loan to value), étant précisé qu'un Actif Immobilier donné peut être financé par endettement jusqu'à cent (100) % de sa valeur.

Le ratio cible au titre de l'endettement devra être respecté à l'issue d'une durée maximale de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution.

Au 31 décembre 2025 la Société n'a pas d'endettement

Frais supportés par le support

La souscription dans la SCI Iroko Next se réalise dans les conditions générales des frais applicables à la garantie pour les supports en unités de compte. Ces frais sont détaillés comme suit :

Commission de souscription maximum non acquise à la Société	Néant
Commission de souscription acquise à la Société	Néant
Commission de rachat non acquise à la Société	Néant
Commission de rachat acquise à la Société	Néant
Commission d'investissement d'actifs immobiliers	<u>Participations gérées par la Société de Gestion :</u> Néant
	<u>Participations gérées par une société de gestion tierce :</u> 1.00% HT maximum
	<u>Immeubles en Direct :</u> 2.00% HT maximum
Commissions de cession d'actifs immobiliers	<u>Participations gérées par la Société de Gestion :</u> 20% HT maximum de la plus-value si plus-value supérieure à 5% de la valeur d'acquisition hors droits et hors frais
	<u>Participations gérées par une société de gestion tierce :</u> 20% HT maximum de la plus-value si plus-value supérieure à 5% de la valeur d'acquisition hors droits et hors frais
	<u>Immeubles en Direct :</u> 20% HT maximum de la plus-value si plus-value supérieure à 5% de la valeur d'acquisition hors droits et hors frais
Commission de gestion	<u>Participations :</u> 1,80% HT maximum <u>Poche de Liquidités :</u> 1,80% HT maximum <u>Immeuble en Direct :</u> 1,80% HT maximum
Frais de fonctionnement	Honoraires forfaitaires, révisés annuellement, du valorisateur (expert-comptable), du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier le cas échéant, de tenue de la vie sociale.

Rémunération globale de la Société de Gestion

La rémunération globale perçue par la Société de Gestion Iroko sur l'ensemble des sociétés de la SCI Iroko Next est détaillée comme suit :

Frais supportés par la SCI		31/12/2025
Commission de souscription	- €	
Commission de gestion	503 577 €	
Commission d'acquisition ou de cession	65 176 €	
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	- €	
Commission de cession de parts sociales	- €	
Rémunérations de la société de gestion	568 753 €	
Autres frais d'acquisitions et de cessions	4 800 €	
Commission de brokerage	- €	
Frais de montage	- €	
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice non perçus par la SGP	4 800 €	
Frais de fonctionnement	118 221 €	
Refacturation de frais de fonctionnement	- 24 100 €	
Frais généraux	94 121 €	
Total des frais	667 674 €	

Ces montants sont pris en compte en quote-part de détention.

Progrès réalisés et/ou difficultés rencontrées et/ou incertitudes

La Société n'a pas rencontré de difficultés particulières au cours de l'exercice écoulé.

Perspectives et enjeux 2026

En 2025, malgré le contexte de la remontée des taux et l'incertitude sur les marchés financiers, la SCI Iroko Next poursuivra la gestion du portefeuille actuel et la mise en œuvre de sa politique d'investissement en adéquation avec la collecte que le support recevra.

Parmi les conséquences possibles de la crise économique sur le fonds Iroko Next, il n'est pas à exclure des baisses de rendement des participations ainsi que des baisses de valeur des actifs immobiliers sous-jacents.

Par ailleurs, dans le cadre de l'évolution réglementaire en cours, la Société de Gestion étudie la transformation de la SCI Iroko Next en Fonds Professionnel Spécialisé (FPS) afin de se conformer au règlement ELTIF 2.0, dont l'entrée en application ouvre de nouvelles perspectives en matière de distribution et d'élargissement de la base d'investisseurs éligibles au sein de l'Union Européenne.

Evènements intervenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis la clôture au 31 décembre 2025, et la date d'émission du présent rapport annuel, la SCI Iroko Next a investi dans Iroko Atlas en Usufruit.

Proposition d'affectation du résultat de l'exercice écoulé

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels clos le 31 décembre 2025 (bilan, compte de résultat et annexes) tels qu'ils vous sont présentés et qui font ressortir un bénéfice de 1 024 144 euros.

Compte tenu d'un compte « Report à nouveau » s'élevant à 839 986 euros, le bénéfice distribuable s'élèverait à 1 864 130 euros.

Nous vous proposons d'affecter en totalité le résultat de l'exercice se traduisant par un bénéfice de 1 024 144 euros en compte « Report à nouveau », qui après affectation s'élèverait à 1 864 130 euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, s'agissant du troisième exercice de la Société, nous vous précisons qu'aucune somme n'a jamais été distribuée à titre de dividendes depuis la constitution de la Société.

Composition du capital social

A la clôture de l'exercice écoulé, le capital social s'élevait 15.744.500 euros et était divisé en 314 890 parts. Il était réparti entre 9 associés.

	Nombre de parts	%
LO Capital	100	0,03%
BRAXTON VALUE CREATION 1	9 800	3,11%
PREPAR-VIE UNEP	89 985	28,58%
ORADEA VIE	125 442	39,84%
GENERALI VIE	20 456	6,50%
SPIRICA	66 354	21,07%
GENERALI RETRAITE	595	0,19%
GARANCE	1 657	0,53%
GARANCE RETRAITE	501	0,16%
TOTAL	314 890	100,00%

Activités en matière de recherche et développement

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de Commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et développement au cours de l'exercice écoulé.

Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

Conventions réglementées (article L.612-5 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L.612-5 du Code de commerce, nous vous précisons qu'aucune convention visée à l'article L.612-5 précité n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé. Il vous sera donné lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes y afférent.

Informations sur les délais de paiement

En application des dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SCI Iroko Next à la clôture de l'exercice écoulé.

Article D 441 - I - 1° : Factures reçues non réglées Au 31 décembre 2025 dont le terme est échu							Article D 441 - I - 2° : Factures émises non réglées Au 31 décembre 2025 dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et olkuj	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernnée	-					0	-					3
Montant TTC total des factures concernées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 382,80 €	12 382,80 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	-	-	-	-	-	-						
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)							-	-	-	-	-	-
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou comptabilisées												
Nombre de factures exclues	Néant						Néant					
Montant total des factures exclues (HT)	Néant						Néant					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du Code de Commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	☐ Délais contractuels : (préciser) ☒ Délais légaux : 30 jours fin de mois						☐ Délais contractuels : (préciser) ☒ Délais légaux : 30 jours fin de mois					

Conditions de souscription et de rachat

Il est rappelé à tout investisseur que la souscription à l'UC Iroko Next doit être réalisée dans un objectif de détention long terme. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

Le support Iroko Next peut être souscrit et faire l'objet d'arbitrage ou de rachat (désinvestissement) de manière hebdomadaire.

Toute souscription (investissement) et tout rachat / arbitrage (désinvestissement) sur le support Iroko Next s'opèrent à cours inconnu.

- Valeur de souscription = valeur liquidative
- Valeur de rachat/Arbitrage = valeur liquidative

Profil de risque

Tout investisseur souscrivant des Parts s'expose aux facteurs de risques généraux et aux facteurs de risques spécifiques. La Société de Gestion ne garantit pas aux Associés qu'ils ne subiront pas de pertes suite à leur investissement dans la Société, le capital investi peut ne pas être intégralement restitué.

Les principaux risques auxquels s'expose l'investisseur en souscrivant des Parts, sans que cette liste soit limitative, sont décrits ci-après.

Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans au minimum.

Principaux risques associés*Risque de perte en capital*

La Société 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 la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

Risque lié à la forme sociale de la Société

La Société est constituée sous la forme d'une société civile immobilière à capital variable. En conséquence, tout investisseur potentiel doit être conscient qu'en sa qualité d'Associé de la Société il sera tenu, à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social de la Société, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil.

Risques liés à la gestion discrétionnaire

La Société de Gestion va gérer discrétionnairement la Société selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect du présent Document d'Information et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la Société et à l'intérêt commun des Associés. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'Actifs Immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers.

Risques liés à l'investissement dans des actifs immobiliers

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers, et notamment à ceux liés à la possibilité de revente des Actifs Immobiliers et aux risques de dépréciation des Actifs Immobiliers : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative.

La valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société, et plus particulièrement des Actifs Immobiliers dans le domaine de l'hôtellerie, de l'hébergement et du tourisme, est liée à l'évolution des marchés immobiliers, et notamment à l'évolution du marché locatif. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société et par voie de conséquence sur sa Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la Société.

Risques liés au secteur du tourisme

La Société ayant vocation à investir dans des Actifs Immobiliers de tourisme, tous les facteurs qui pourraient impacter (i) l'attractivité, de manière générale, de la France, de la Zone Euro ou d'un pays dans lequel est situé l'Actif Immobilier, (ii) le budget des clients (évolution défavorable de la conjoncture économique et financière, augmentation de la fiscalité, perte d'emploi...) ou (iii) la sécurité des clients (instabilité politique, terrorisme, attentat...) pourrait avoir un effet négatif sur l'activité touristique, la demande de la clientèle et donc sur le niveau des loyers encaissés par la Société ou sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société, et ainsi entraîner une baisse de la performance de la Société

Risques spécifiques liés à la location et à la concentration de locataires

Sans préjudice de la faculté de la Société de Gestion de céder les Actifs Immobiliers, les revenus de la Société proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ceux-ci peuvent être affectés de manière significative par l'insolvabilité, la défaillance ou le départ d'un locataire ou encore par une révision des baux.

Risque lié à l'endettement et à l'effet de levier

La Société, directement ou indirectement par l'intermédiaire de la (ou des) société(s) qu'elle détient, pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette. Le recours à l'endettement permet à la Société de procéder à des investissements immobiliers pour des montants supérieurs à ceux de sa collecte et à accroître le rendement sur fonds propres. Par ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. Le recours à l'endettement expose la Société principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux. En cas de vacance locative de l'un ou l'autre des Actifs Immobiliers détenus par la Société, elle pourrait également se retrouver dans l'incapacité de servir toute ou partie de sa dette à raison de la diminution de ses revenus locatifs. L'effet de levier, s'il a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société, constitue également un risque que les pertes soient amplifiées par rapport à un investissement sans levier et peut ainsi entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

Dispositif de contrôle et de conformité

La Société de Gestion a bien mis en œuvre en 2022 son dispositif de contrôle permanent et de conformité par le biais de son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) et de la société « PricewaterhouseCoopers France » (PWC).

Le dispositif de contrôle interne d'Iroko repose sur trois niveaux :

1. Les contrôles permanents de premier niveau réalisés par les équipes opérationnelles ;
2. Les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI ;
3. Les contrôles périodiques dits contrôles de troisième niveau sont menés par PWC,

Ce dispositif est piloté de **manière indépendante** par le RCCI.

Le dispositif de contrôle interne au sein d'Iroko s'articule autour des éléments suivants :

- le respect de la réglementation concernant la communication d'Iroko ;
- le respect de la réglementation concernant la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme ;
- le respect de la réglementation et du programme d'activité d'Iroko ;
- le respect des processus de gestion ;
- le suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- le respect des dispositions déontologiques.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Le RCCI rend compte des éventuels dysfonctionnements, de ses travaux ainsi que des principales recommandations à la Direction d'Iroko.

Informations des investisseurs

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de la SCI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, d'instruments financiers, ou de d'actions de société non cotées, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) sont indiquées dans les bulletins trimestriels et dans le rapport annuel de la SCI.

Respects des obligations issues de la Directive AIFM

Iroko s'assure de manière permanente au travers des procédures opérationnelles et des politiques mises en place ainsi que des contrôles effectués dans le cadre du plan de contrôle annuel, du respect de ses obligations au titre de la Directive AIFM et portant notamment sur la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus.

Responsabilité professionnelle de la société de gestion

Conformément à l'article 317-2, IV du RGAMF, la Société de Gestion déclare être couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle pour la gestion de fonds d'investissements alternatifs.

Rémunération du personnel de la société de gestion et politique et pratiques de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein d'IROKO est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.

Sont identifiés comme étant preneurs de risques au sens de la directive AIFM, le Président, le Directeur Général, les Gérants financiers, le Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI), les Chargés de relation investisseurs et le Responsable administratif et financier.

Au titre de l'exercice 2025, les rémunérations, fixes et variables, versées par Iroko à l'ensemble du personnel identifié se décomposent comme suit :

Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe (€)	Rémunération variable (€)	Total (€)
56,22	3 651 253,31 €	537 377,82 €	4 188 631,13 €

L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

La partie fixe de la rémunération a été déterminée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manière distincte.

La partie fixe rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction. Elle est déterminée en tenant compte des pratiques externes comparables à la fonction concernée (étude de marché, avis de conseils en recrutement) et des niveaux internes. La rémunération variable tient compte des pratiques externes et s'inscrit dans les règles prévues par la politique de rémunération.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à charges sociales, comme la rémunération fixe. Elle vient compléter, de manière équilibrée, la partie fixe de la rémunération en considération des performances du professionnel. Elle est versée par Iroko à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité pour l'ensemble du personnel identifié (dirigeants responsables, au sens de l'AMF, de la société de gestion et gérants financiers).



45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS PERRET

IROKO NEXT

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

IROKO NEXT

Société Civile Immobilière à capital variable

RCS : Paris 913 024 311

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société IROKO NEXT,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société IROKO NEXT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Changement de réglementation comptable » de la note « Principes Généraux » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du nouveau règlement ANC 2022-06.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Le paragraphe « C) Valorisation des actifs » de la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les modalités d'évaluation des dépréciations des titres de participation et des immobilisations incorporelles. Nos travaux ont notamment consisté à examiner les méthodologies d'évaluation des titres de participations et des immobilisations incorporelles retenues par votre société et, le cas échéant, vérifier le calcul des dépréciations constituées. Nous nous sommes également assuré qu'une information appropriée figurait en annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

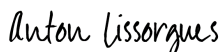
Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, 22 avril 2026

Anton Lissorgues

Associé

Signé par :

 060961763764467...

4 rue de la Pompe

75116 PARIS

COMPTES ANNUELS du 01/01/2025 au 31/12/2025

	Pages
- <i>Bilan actif-passif</i>	1 et 2
- <i>Compte de résultat</i>	3 et 4
- <i>Annexe ANC 2022-06</i>	5 à 14

DENJEAN & ASSOCIES

35 Avenue Victor Hugo

BP 266

75116 PARIS

01 45 02 20 00

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2025 12			Exercice N-1 31/12/2024 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ	Capital souscrit non appelé (I)				
	Frais d'établissement (II)				
	Immobilisations incorporelles :				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles	10 698 881	3 001 997	7 696 884	5 354 841
	En cours, avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles :				
	Terrains				
	Constructions				
	Install. techniques, matériel et outillage industriels				
	Autres immobilisations corporelles				
	En cours, avances et acomptes				
	Immobilisations financières (2) :				
	Participations				
	Créances rattachées à des participations	1 000 000		1 000 000	
	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	23 765 550		23 765 550	16 244 504
	Autres titres immobilisés	1 416 800	108 530	1 308 270	38 554
	Prêts	13 800		13 800	
	Autres immobilisations financières				
Total de l'actif immobilisé (III)		36 895 031	3 110 527	33 784 504	21 560 791
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en-cours :				
	Matières premières et autres approvisionnements				
	En-cours de production				
	Produits finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes	231 186		231 186	145 003
	Créances (3) :				
	Créances Clients et Comptes rattachés	1 528		1 528	1 528
	Autres créances	363 127		363 127	363 003
	Charges constatées d'avance				
	Capital souscrit appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement :				
	Actions propres				
	Autres titres				
	Instruments financiers à terme et jetons détenus				
	Disponibilités	3 379 949		3 379 949	1 361 643
Total de l'actif circulant (IV)		3 975 789		3 975 789	1 871 176
Frais d'émission des emprunts (V)					
Primes de remboursement des emprunts (VI)					
Écarts de conversion et différences d'évaluation (VII)					
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V+VI+VII)		40 870 820	3 110 527	37 760 293	23 431 967

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

1 400 000

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2025 12	Exercice N-1 31/12/2024 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 15 744 500)	15 744 500	10 207 550
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	19 508 173	11 945 623
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
AUTRES FONDS PROPRES	Autres réserves		
	Report à nouveau	839 986	139 670
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	1 024 144	700 317
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
PROVISIONS	Total des capitaux propres (I)	37 116 803	22 993 159
DETTE (I)	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
DETTE (II)	Total autres fonds propres (I bis)		
DETTE (III)	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
DETTE (IV)	Total des provisions (II)		
DETTE (V)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
	Emprunts et dettes financières diverses		
	Instruments financiers à terme		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	630 797	426 569
	Dettes fiscales et sociales		
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I+Ibis+II+III+IV)	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	12 693	12 238
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes (III)	643 490	438 808
	Ecarts de conversion passif (IV)		

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

643 490

438 808

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025 12			Exercice N-1 31/12/2024 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
Produits d'exploitation (1)							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services	24 100		24 100			24 100	
Montant net du chiffre d'affaires	24 100		24 100			24 100	
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions							
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions							
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles							
Autres produits							
Total des Produits d'exploitation (I)			24 100			24 100	
Charges d'exploitation							
Achats de marchandises							
Variation de stock							
Achats de matières premières et autres approvisionnements							
Variation de stock							
Autres achats et charges externes (1)			621 798	385 434		236 364	61.32
Impôts, taxes et versements assimilés							
Salaires							
Cotisations sociales							
Dotations aux amortissements et aux dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 556 143	1 018 803		537 339	52.74
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées							
Autres charges							
Total des Charges d'exploitation (II)			2 177 940	1 404 237		773 704	55.10
1 RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			2 153 840	1 404 237		749 604	53.38
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							

(1) Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2025	12	31/12/2024	12	Euros	%
Produits financiers						
De participation (2)	3 190 825		2 087 054		1 103 771	52.89
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)	57 136		56 054		1 082	1.93
Autres intérêts et produits assimilés (2)						
Reprises sur dépréciations et provisions			3 758		3 758	100.00
Différences positives de change						
Produits des cessions d'immobilisations financières						
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie						
Total des produits financiers (V)	3 247 961		2 146 866		1 101 095	51.29
Charges financières						
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	69 976		42 313		27 663	65.38
Intérêts et charges assimilées (3)						
Différences négatives de change						
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées						
Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie						
Total des charges financières (VI)	69 976		42 313		27 663	65.38
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	3 177 985		2 104 553		1 073 431	51.01
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	1 024 144		700 317		323 828	46.24
Produits exceptionnels (VII)						
Charges exceptionnelles (VIII)						
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)						
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
Total des produits (I+III+V+VII)	3 272 061		2 146 866		1 125 195	52.41
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	2 247 916		1 446 549		801 367	55.40
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	1 024 144		700 317		323 828	46.24

(2) Dont produits concernant les entreprises liées
(3) Dont intérêts concernant les entreprises liées

3 190 825 2 088 423

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- PRINCIPES GÉNÉRAUX -

(Art. 831-1)

Principes et conventions générales

Les comptes annuels de la société sont établis conformément aux dispositifs prévus par le règlement de l'autorité des normes comptables (ANC) n°2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.

Les principes généraux de la comptabilité suivants s'appliquent (sous réserve des changements décrits ci-après) :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité ;
- prudence ;
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

Les comptes sont établis en euros. Seules sont exprimées les informations significatives. L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Changement de réglementation comptable :

La société a procédé à un changement de méthode comptable obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 pour appliquer le règlement de l'autorité des normes comptables (ANC) n°2022-06 du 4 novembre 2022 cité ci-avant. Ce règlement a été appliqué de manière prospective.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre de ce nouveau règlement sont les suivants :

- Une nouvelle définition du résultat exceptionnel ;
- La suppression de la technique de transfert de charges ;
- La modification du plan de comptes et l'introduction d'une nouvelle nomenclature ;
- De nouveaux modèles d'états financiers ;
- Une nouvelle présentation des informations dans l'annexe, introduisant des modèles de tableaux obligatoires.

Ce changement de méthode n'a pas affecté les capitaux propres à l'ouverture.

A) Immobilisations Incorporelles :

Les immobilisations incorporelles sont principalement constituées de titres détenus en usufruit dans des sociétés détenant directement ou indirectement du patrimoine immobilier.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

B) Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées de titres de participation détenus en pleine propriété et en usufruit dans des sociétés détenant directement ou indirectement du patrimoine immobilier.

Evaluation lors de l'entrée au patrimoine

Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition, valeur d'apport ou de souscription.

C) Valorisation des actifs

Lorsque la valeur d'inventaire des titres de participation est inférieure au coût d'acquisition augmenté des frais d'acquisition, une dépréciation est constatée.

La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité déterminée en tenant compte de plusieurs critères tels que la situation nette comptable réévaluée ou les perspectives de rentabilité des filiales.

Pour les sociétés immobilières, les situations nettes réévaluées sont estimées à partir des valeurs d'expertise telles que déterminées par des experts indépendants, des expertises internes ou des valeurs de promesse.

Les règles d'évaluation des actifs, sont détaillées dans le Document d'information des investisseurs. Elles peuvent être résumées comme suit :

- **Les immeubles, bâtis ou en cours de construction, détenus en direct** sont évalués à leur valeur d'expertise ou d'actualisation (tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation), majorée des résultats immobiliers courus. A cet effet, ils font l'objet annuellement, avec un écart de six mois, d'une expertise et d'une actualisation réalisée par un expert indépendant.
- **Les parts de SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par retrait-souscription** sont valorisées à leur valeur de retrait.
- **Les parts de SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par confrontation** sont valorisées à la valeur de réalisation minorée de 5% dans une optique de conservation ou de cession en bloc de gré à gré ou au prix d'exécution dans une optique de cession sur le marché par confrontation.
- **Les parts ou actions d'OPCI et de FIA immobiliers détenus par la société** sont évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable aux OPCI, diminué, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise aux OPCI concernés.
- **Les parts des autres sociétés immobilières**, sont évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une telle valorisation, ou en fonction de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait l'objet d'établissement de valeur liquidative, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

prévisionnels.

- **Les parts des valeurs mobilières** sont évaluées en fonction de leur nature, les titres de créances et assimilés négociables qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués par l'application d'une méthode actuarielle dont le taux retenu est celui des émissions des titres équivalents affectés, le cas échéant, d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques, toutefois, les titres de créances négociables d'une durée résiduelle inférieure ou égale à trois mois pourront être évaluées selon une méthode linéaire. Les parts ou actions d'OPCVM sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue et les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société gestion à leur valeur probable de négociation.

- **Les parts de sociétés détenues en Usufruit par la société** sont déterminées selon la méthode des Discounted Cash Flow (DCF).

Au 31 décembre 2025, les dépréciations sur les titres détenus s'élèvent à 108 530 euros.

D) Etat des créances et des dettes

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

A la clôture, une dépréciation est constituée lorsque apparaît une perte probable liée à un risque de non-recouvrement. Ce risque est évalué sur la base d'une analyse au cas par cas.

Aucune dépréciation n'est à constater au 31 décembre de cette année.

Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

E) Disponibilités

La société n'est pas concernée par un mode de conversion et d'évaluation des disponibilités en devises et elle ne possède pas de créances rattachées par des effets de commerces.

F) Impôts

La société est transparente fiscalement, les résultats sont imposés au niveau des associés.

Liste des principales méthodes

- Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition des immobilisations financières sont **incorporés dans le coût de l'actif**, conformément aux articles **221-1 et 222-1 du PCG**.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Événements post-clôture

Néant

Informations significatives

Faits caractéristiques 2025 :

L'année 2025 s'est inscrite dans un contexte international toujours marqué par des tensions géopolitiques persistantes, notamment en Ukraine et au Moyen-Orient, ainsi que par une incertitude accrue sur les équilibres commerciaux mondiaux.

Sur le plan économique, la désinflation amorcée en 2024 s'est confirmée en 2025, permettant aux principales banques centrales de poursuivre l'assouplissement progressif de leur politique monétaire. Cette évolution s'est traduite par une baisse graduelle des taux d'intérêt, contribuant à une amélioration relative des conditions de financement et à un redressement modéré de l'activité dans plusieurs secteurs.

En France, l'environnement économique est demeuré contrasté. La situation des finances publiques continue de faire l'objet d'une attention particulière des marchés et des institutions européennes. Le contexte politique reste marqué par des ajustements institutionnels et des débats relatifs à la trajectoire budgétaire et fiscale, générant un climat d'attentisme pour certains acteurs économiques.

Dans ce contexte, l'activité de la société au cours de l'exercice 2025 n'a pas été significativement affectée. Les hypothèses retenues par la direction pour l'élaboration des comptes annuels, notamment en matière d'estimations comptables et d'évaluation des actifs et passifs, intègrent les éléments connus à la date d'arrêt des comptes.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- MOUVEMENTS IMMOBILISATIONS, AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS -

(Art. 832-1)

Etat des immobilisations

	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles	6 800 695	3 898 186		10 698 881
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Créances rattachées à des participations		1 000 000		1 000 000
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	16 244 504	5 084 542		23 765 550
Autres immobilisations financières				1 430 600
TOTAL GENERAL	23 045 199	9 982 728		36 895 031

Etat des amortissements

	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles	1 445 854	1 556 143		3 001 997
Immobilisations corporelles				
TOTAL GENERAL	1 445 854	1 556 143		3 001 997

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

	Durée d'utilisa- tion ou taux d'amor- tissement*	Mode d'amortissement
Frais d'établissement	5 ans	Linéaire
Immobilisations incorporelles		
Frais de développement	5 ans	Linéaire
Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques	5 à 10 ans	Linéaire
Droit au bail		Non amortissable
Fonds commercial	10 ans	Linéaire
Autres immobilisations incorporelles	5 à 10 ans	Linéaire
Immobilisations corporelles		
Terrains		Non amortissable
Agencements et aménagements de terrains	10 à 20 ans	Linéaire
Constructions	20 à 50 ans	Linéaire
Constructions sur sol d'autrui	10 à 30 ans	Linéaire
Constructions	5 à 10 ans	Linéaire
Installations techniques, matériels et outillages industriels	5 à 10 ans	Linéaire
Installations générales, agencements, aménagements divers	4 à 5 ans	Linéaire
Matériel de transport	3 à 5 ans	Linéaire
Matériel de bureau et matériel informatique	5 à 10 ans	Linéaire
Mobilier	5 à 10 ans	Linéaire

Etat des dépréciations

	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur immobilisations incorporelles					
Sur immobilisations corporelles					
Sur titres mises en équivalence					
Sur titres de participation					
Sur autres immobilisations financières	38 554	69 976			108 530
Sur stocks et en cours					
Sur comptes clients					
Autres provisions pour dépréciation					
TOTAL	38 554	69 976			108 530

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE -

(Art. 832-9)

Etat des échéances des créances

	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	1 000 000	1 000 000	
Prêts	13 800	13 800	
Autres créances clients	1 528	1 528	
Groupe et associés	293 567	293 567	
Débiteurs divers	69 560	69 560	
TOTAL	1 378 455	1 378 455	
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	1 013 800		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	1 000 000		

- CAPITAUX PROPRES -

(Art. 832-11)

Actions et parts sociales émises pendant l'exercice

Actions / parts sociales	Valeurs nominales en euros	Nombre à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Nombre à la clôture de l'exercice
Parts sociales ordinaires	50.00	204 151	126 920	16 181	314 890

Nombre et valeur des actions / parts sociales par catégorie

	Nombre d'actions / parts sociales	Valeur nominale	Commentaires/Droits conférés
Actions ordinaires	314 890	50	
TOTAL	314 890		

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Tableau de variation des capitaux propres

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice N-1	Distribution de dividendes	Augmentation de capital
Capital	10 207 550			6 380 650
Primes d'émission, de fusion, d'apport	11 945 623			8 745 271
Ecarts de réévaluation				
Ecart d'équivalence				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	139 670	700 317		
Résultat de l'exercice	700 317	700 317		
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
Total des capitaux propres	22 993 159	0		15 125 921

	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Autres (à préciser)	Montant à la clôture de l'exercice
Capital	843 700			15 744 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 182 721			19 508 173
Ecarts de réévaluation				
Ecart d'équivalence				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau				839 986
Résultat de l'exercice		1 024 144		1 024 144
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
Total des capitaux propres	2 026 421	1 024 144		37 116 803

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE -

(Art. 832-15)

État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	630 797	630 797		
Autres dettes	12 693	12 693		
TOTAL	643 490	643 490		

- PRÉCISIONS RELATIVES À CERTAINS ÉLÉMENTS -

(Art. 832-19)

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	1 528
Disponibilités	18 186
TOTAL	19 714

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	618 414
TOTAL	618 414

- HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES -

(Art. 832-20)

1. Honoraires des commissaires aux comptes certifiant les comptes

	Commissaire aux comptes 1	Commissaire aux comptes 2
Honoraires afférents à la certification des comptes	28 806	
TOTAL	28 806	

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025



45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS PERRET

IROKO NEXT

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2025

IROKO NEXT

Société Civile Immobilière à capital variable

RCS : Paris 913 024 311

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société IROKO NEXT,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.227-10 du code de commerce.

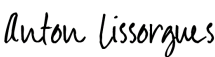
Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, date de la signature numérique

Anton Lissorgues

Associé

Signé par :

060961763764467...

ANNEXE IV

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : **SCI Iroko NEXT**

Identifiant d'entité juridique : **FR001400CVY1**

Période de référence : du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☐ **Oui**

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : ____ %

☐ dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : ____ %

☒ **Non**

☒ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas eu pour objectif un investissement durable, il présentait une proportion de **5,62 %** d'investissements durables :

☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☒ **ayant un objectif social**

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par Iroko NEXT ont été respectées au travers de plusieurs engagements concrets.

Iroko NEXT intègre des critères extra-financiers à chaque étape de la vie de ses investissements, de la sélection à la cession. Avant toute acquisition, l'opportunité d'investissement est d'abord passée au crible de la politique d'exclusion d'Iroko, puis évaluée au moyen d'une grille de notation ESG couvrant les trois piliers environnement, social et gouvernance, avec une prépondérance accordée au volet social. Seuls les actifs dont la note atteint le seuil d'éligibilité défini par la méthodologie ESG du fonds peuvent entrer en portefeuille, et la société de gestion vérifie en outre que la moyenne ESG du portefeuille demeure, après chaque acquisition, supérieure à la note seuil.

Ce dispositif permet de distinguer deux catégories d'actifs : les actifs « Best-in-Class », dont les performances extra-financières dépassent la note seuil, et les actifs « Best-in-Progress », qui répondent aux critères d'éligibilité du fonds mais disposent d'axes d'amélioration. L'ensemble des participations en portefeuille fait l'objet d'une actualisation annuelle de sa notation, sur la base des questionnaires ESG adressés aux sociétés de gestion des fonds cibles et d'un suivi des controverses en source ouverte.

Sur le plan social, Iroko NEXT s'engage à consacrer au minimum 5 % de son actif à des investissements durables à objectif social, au travers de structures agréées ESUS (entreprise solidaire d'utilité sociale). Cet engagement est mis en œuvre via la participation du fonds dans la SCI Iroko Impact, fonds immobilier à impact social classé article 9 SFDR, qui met des biens immobiliers à disposition d'acteurs de l'économie sociale et solidaire à des loyers décotés par rapport au marché. Ce ratio a été respecté tout au long de la période de référence.

Enfin, le caractère solidaire de la Société est attesté par le label Finansol, obtenu en septembre 2023 et maintenu au cours de la période.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

• **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

La société de gestion suit les indicateurs de durabilité suivants : la moyenne ESG du portefeuille (pondérée par la valorisation des participations), la part de la poche immobilière couverte par une évaluation ESG, la part de l'actif investie dans des actifs à impact social, ainsi que le maintien du label Finansol.

Au cours de la période de référence, l'intégralité des actifs immobiliers en portefeuille a fait l'objet d'une évaluation et d'un suivi extra-financiers. La moyenne ESG du portefeuille est demeurée supérieure à la note seuil caractérisant les actifs « Best-in-Class », la part de l'actif investie dans des actifs à impact social est restée supérieure à l'engagement minimal de 5 %, et le label Finansol a été maintenu.

• **...et par rapport aux périodes précédentes ?**

Ces engagements étaient déjà respectés au titre de l'exercice précédent : l'ensemble des actifs en portefeuille était couvert par une évaluation ESG, le ratio minimal de 5 % d'investissements à objectif social était atteint et le label Finansol était détenu. Les indicateurs de durabilité du fonds sont ainsi demeurés stables d'une période à l'autre.

• **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser, et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?**

Les investissements durables de la Société poursuivent un objectif social : favoriser l'accès au logement et à des locaux à loyers abordables pour des personnes vulnérables et des structures de l'économie sociale et solidaire.

Cet objectif est mis en œuvre au travers de la participation dans la SCI Iroko Impact, fonds à impact classé article 9 SFDR, agréé ESUS et labellisé Finansol. Iroko Impact met des biens immobiliers à disposition d'acteurs de l'économie sociale et solidaire à des conditions économiques adaptées, avec une décote de loyer d'au moins 20 % par rapport aux loyers de marché, leur donnant ainsi accès à des locaux adaptés à leur activité dont ils seraient exclus sur le marché traditionnel.

Au cours de la période de référence, Iroko Impact a poursuivi sa montée en puissance et accompagné deux nouvelles associations : Emmaüs Solidarité, qui lutte contre l'exclusion et accompagne les personnes sans abri vers l'insertion sociale, au travers d'immeubles situés en Île-de-France (Paris 9e et Saint-Ouen), et Forum Réfugiés-Cosi, qui accueille et accompagne les demandeurs d'asile et réfugiés, au travers d'un centre d'accueil situé à Lyon. Ces nouveaux locataires s'ajoutent aux associations déjà accompagnées : Le Silence des Justes, qui favorise l'inclusion sociale des personnes atteintes d'autisme (Saint-Denis), et Misericordia, qui développe des projets liés à l'éducation, à la santé et à l'accompagnement de publics fragiles (Aubervilliers).

• **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a réalisés en partie n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Les investissements durables réalisés par Iroko NEXT n'ont pas causé de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux, grâce à une approche rigoureuse en matière d'ESG.

La Société s'appuie d'abord sur sa politique d'exclusion et sur sa méthodologie ESG, qui permettent d'écarter les actifs ou pratiques susceptibles de générer des incidences négatives significatives. La grille de notation ESG, appliquée en pré-acquisition puis actualisée annuellement, couvre les trois piliers environnement, social et gouvernance : un investissement à vocation sociale est ainsi également évalué sur ses caractéristiques environnementales et de gouvernance, afin d'éviter qu'un projet socialement vertueux ne génère des externalités négatives par ailleurs. Enfin, le statut ESUS des structures concernées est vérifié au moment de l'acquisition puis annuellement, et les participations font l'objet d'un suivi des controverses.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

• **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

Pour la part d'investissements durables, les indicateurs d'incidences négatives pertinents pour des actifs immobiliers détenus indirectement — notamment l'exposition aux combustibles fossiles via des actifs immobiliers et l'efficacité énergétique des actifs — sont pris en considération au travers de la grille de notation ESG et du questionnaire annuel adressé aux sociétés de gestion des fonds cibles. L'exposition aux combustibles fossiles est par ailleurs encadrée par la politique d'exclusion d'Iroko.

• **Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :**

La politique d'exclusion de la Société écarte toute entité figurant sur les listes de sanctions de l'Union européenne et de gels des avoirs, ainsi que les activités contraires aux droits de l'homme. Les recherches menées en amont de chaque investissement permettent d'identifier d'éventuelles controverses associées à ces thématiques et de pénaliser l'éligibilité des cibles concernées. Une fois la participation en portefeuille, une veille permanente est appliquée.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important », en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE, et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

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 en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La Société ne prend pas en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité au sens de l'article 7, paragraphe 1, du règlement (UE) 2019/2088. Cette position est sans préjudice de la prise en compte, décrite ci-dessus, des indicateurs d'incidences négatives aux fins du principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » applicable à la part d'investissements durables du produit.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : au 25 décembre 2025 (dernière valeur liquidative de l'exercice). Les pourcentages sont exprimés en part de l'actif brut.

Le portefeuille de la Société est investi exclusivement de manière indirecte, au travers de fonds et de participations sélectionnés selon les critères financiers et extra-financiers de sa stratégie. L'intégralité de ces participations a fait l'objet d'une analyse extra-financière avant acquisition et d'un suivi annuel. Les principaux investissements au cours de la période étaient les suivants :

Investissements les plus importants	Secteur	Lien	% d'actifs	Pays
SCPI Iroko Zen (pleine propriété)	Immobilier – stratégie diversifiée	Fonds Maison	28,47 %	France / Zone euro
SCPI Iroko Zen (usufruit)	Immobilier – stratégie diversifiée	Fonds Maison	19,08 %	France / Zone euro
SCPI Iroko Atlas (pleine propriété)	Immobilier – stratégie diversifiée	Fonds Maison	5,67 %	Zone euro
SCI Iroko Impact	Immobilier solidaire (ESUS)	Fonds Maison	5,62 %	France
Nexity Retail 2	Commerces	Société liée	4,55 %	France
SAS Braxton Alfred Hotels	Hôtellerie	Société liée	4,35 %	France
BIH II (obligations)	Hôtellerie	Société liée	3,56 %	France
Braxton Logistics 3 (BL3)	Logistique	Société liée	2,58 %	France
Educatio	Éducation	N/A	2,53 %	France
Clos Montholon	Promotion immobilière (SCCV)	Société liée	2,53 %	France
Tour des Dames	Bureaux	Société liée	2,25 %	France



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales, ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend : la sous-catégorie **#1A Durables**, couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ; la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S**, couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

• Quelle était l'allocation des actifs ?



L'intégralité de la poche immobilière, détenue indirectement via des fonds et participations, a fait l'objet de l'analyse extra-financière prévue par la méthodologie ESG de la Société et est alignée sur les caractéristiques environnementales et sociales promues. Les investissements durables (#1A) poursuivent un objectif exclusivement social. La catégorie #2 « Autres » correspond aux liquidités et autres actifs d'exploitation.

• Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements sont réalisés dans le secteur immobilier, exclusivement de manière indirecte via des fonds et participations. Les actifs sous-jacents relèvent majoritairement de fonds à stratégie diversifiée, complétés par des typologies logistique et locaux d'activité, bureaux, commerces, hôtellerie, santé et éducation, résidentiel et promotion immobilière.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Les **activités alignées sur la taxinomie** sont exprimées en pourcentage : du **chiffre d'affaires**, pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ; des **dépenses d'investissement (CapEx)**, pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ; des **dépenses d'exploitation (OpEx)**, pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

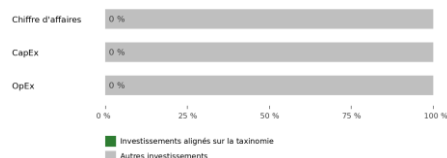
Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en

Les investissements d'Iroko NEXT ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE. La Société ne s'engage pas à réaliser des investissements durables ayant un objectif environnemental : ses investissements durables poursuivent un objectif exclusivement social.

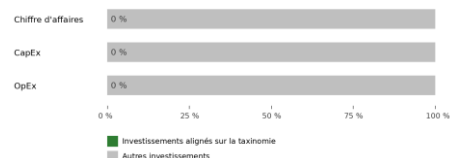
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?

- ☐ Oui : ☐ dans le gaz fossile ☐ dans l'énergie nucléaire
- ☒ Non

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines. La Société ne détenait aucune obligation souveraine au cours de la période de référence.

• Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Iroko NEXT n'investit ni dans des activités transitoires ni dans des activités habilitantes au sens de la taxinomie de l'UE.

• Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les investissements d'Iroko NEXT n'étaient pas non plus alignés sur la taxinomie de l'UE au titre des périodes de référence précédentes.



Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

Non applicable : les investissements durables de la Société poursuivent un objectif exclusivement social.



Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

La part d'investissements durables sur le plan social d'Iroko NEXT correspond à sa participation dans la SCI Iroko Impact, fonds à impact social durable classé article 9 SFDR. Cette part est demeurée supérieure à l'engagement minimal de 5 % de l'actif tout au long de la période de référence, conformément aux engagements pris par le fonds, notamment au titre de son label Finansol.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » correspondent aux liquidités et autres actifs d'exploitation de la Société. Ces éléments sont détenus à des fins de gestion de la trésorerie, de couverture du passif (souscriptions et retraits) et de fonctionnement courant du fonds. Aucune garantie environnementale ou sociale minimale ne s'applique à ces actifs.



Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Au cours de la période de référence, la société de gestion a poursuivi la mise en œuvre des engagements prévus par la méthodologie ESG du fonds :

- application de la politique d'exclusion et de l'analyse extra-financière pré-acquisition (questionnaire ESG, grille de notation, vérification de la moyenne ESG du portefeuille post-acquisition) à l'ensemble des nouvelles participations entrées en portefeuille au cours de l'exercice ;
- actualisation annuelle des questionnaires ESG et des pièces justificatives auprès des sociétés de gestion des fonds en portefeuille, et mise à jour des notes ESG correspondantes ;
- suivi des controverses extra-financières en source ouverte sur l'ensemble des participations ;
- vérification annuelle du statut ESUS des structures sous-jacentes à la poche à impact social et suivi du ratio minimal de 5 % de l'actif ;
- maintien du label Finansol ;
- suivi des indicateurs extra-financiers du fonds et identification des axes d'amélioration, en vue de faire progresser les actifs « Best-in-Progress » vers la catégorie « Best-in-Class ».



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

Aucun indice de référence n'a été désigné aux fins d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier. La spécificité du patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion établi par la Gérance sur l'activité de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice précité, approuve lesdits rapports, les comptes annuels de l'exercice écoulé tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale constate que les comptes sociaux ne prennent en charge aucune somme correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement au titre de l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la Gérance pour l'exercice de son mandat durant l'exercice écoulé.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Gérance et après avoir constaté l'existence d'un bénéfice distribuable de 1.864.130 euros, décide d'affecter le résultat de l'exercice écoulé se traduisant par un bénéfice de 1.024.144 euros, en intégralité au compte « Report à nouveau », qui s'élèvera, après affectation, à 1.864.130 euros.

L'Assemblée Générale prend acte, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, qu'aucune somme n'a jamais été distribuée à titre de dividendes au cours des trois derniers exercices.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L. 612-5 du Code de commerce, prend acte qu'aucune convention à l'article L.612-5 susvisé n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé et approuve les conclusions dudit rapport spécial.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte qu'à la clôture de l'exercice clos au 31 décembre 2025, la variation nette du capital de la Société ressort à 5.536.950 euros, le capital étant passé de 10.207.550 euros à clôture de l'exercice clos au 31 décembre 2025 à 15.744.500 euros au cours de l'exercice écoulé. L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Gérance afin d'effectuer les formalités d'enregistrement prévues par l'article 825 du Code général des impôts.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir les formalités de publicité et autres qu'il appartiendra afférentes aux décisions ci-dessus adoptées.

IROKO.

L'épargne immobilière

Excellent  ★ Trustpilot

4,7/5 sur 741 avis

Source avis clients:
Trustpilot au 31 décembre 2024

☎ 01 76 44 17 49

✉ contact@iroko.eu

iroko.eu

Iroko est une société de gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20000014 en date du 08/06/2020