

Rapport d'information trimestriel

Iroko Next : une fin d'année sous le signe du déploiement

L'année 2025 a permis à la SCI Iroko Next de poursuivre son développement. Le quatrième trimestre confirme la solidité de sa trajectoire de croissance, avec une collecte nette de 3,8 M€, et une performance annuelle de 7,16 %, la plus élevée depuis sa création. Sur l'ensemble de la période, le rendement cumulé atteint désormais 24,40 %, reflet d'une stratégie ancrée sur les deux moteurs fondamentaux de l'immobilier : le rendement locatif et la croissance de la valeur des actifs.

Après deux exercices de correction marquée (-6,8 % en 2023, -4,7 % en 2024 sur les performances moyennes annuelles des SCI), le marché des SCI en unités de compte retrouve en 2025 une performance positive, à +1,5 %. La décollecte nette du dernier trimestre s'élève à 415 M€, contre 170 M€ cumulés sur les trois trimestres précédents. Ces signaux confirment l'entrée dans une nouvelle phase du cycle, où les fondamentaux reprennent progressivement le dessus dans les décisions d'allocation.

Au cours du quatrième trimestre, la SCI Iroko Next a poursuivi une politique d'investissement résolument active, articulée autour de deux axes complémentaires : le renforcement de nos convictions sur les (fonds maison) Iroko et la diversification vers des gérants tiers de qualité, offrant une complémentarité à nos SCPI et un couple rendement-risque satisfaisant.

Côté "fonds maison", nous avons renforcé notre position en usufruit sur la SCPI Iroko Atlas, capitalisant sur son lancement, ainsi que sur Iroko Impact pour respecter notre engagement social et notre label Finansol. Ce fonds Article 9 SFDR affiche une performance annuelle en 2025 de 12,80%, prouvant qu'impact et rendement peuvent coexister.

Côté gérants tiers, trois nouvelles lignes enrichissent notre portefeuille. L'OPPCI Educatio nous expose à l'immobilier éducatif, segment défensif caractérisé par des baux fermes de 10 à 15 ans et des exploitants institutionnels. Le fonds Braxton Invest Hôtel II (géré par le fonds Braxton Investment Management), souscrit 500 k€ en equity et 1,5 M€ en obligations convertibles, nous positionne sur le repositionnement d'un hôtel 4 étoiles parisien situé dans un quartier d'affaires de premier plan et ciblant un TRI 9%. Enfin, notre participation de 1 M€ dans la SCCV Clos Montholon (géré par le fonds Braxton Asset Management) bénéficie d'une rémunération prioritaire de 15% par an et vient compléter l'allocation diversifiée d'Iroko Next avec une première opération résidentielle.

L'année 2026 s'ouvre sur un marché profondément assaini. La stabilisation des taux d'intérêt, conjuguée à des niveaux de prix nettement plus attractifs, crée une fenêtre favorable aux acquisitions opportunistes. Iroko Next dispose précisément de la liquidité nécessaire pour en tirer parti.

Notre feuille de route pour 2026 reste fidèle à nos principes : qualité des actifs sous-jacents, diversification entre opérations core et value-add, rigueur dans la sélection des gérants partenaires.



Guillaume Debats

Directeur du Fund Management & Co-Gérant

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.

Iroko Next en quelques chiffres

Chiffres sur la période

43 418 Parts souscrites sur la période	11 470 Parts retirées sur la période	3 840 322,54 € Collecte nette sur la période	3 749 237 Volume d'investissement sur la période
---	---	---	---

Données cumulées au 25 septembre 2025

124,40 € Valeur liquidative	39 171 391,90 € Capitalisation	15* Nombre de prises de participations	314 890 Nombre de parts émises
--	--	---	---

⚠ **Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

(*) Dans notre présentation, les trois investissements réalisés dans Nexity Retail 2 (NR2) sont agrégés et traités comme une participation unique. La même approche est retenue pour Braxton Urban Pro, ainsi que pour les SCPI Iroko Zen et Iroko Atlas, dont les investissements en pleine propriété et en usufruit sont consolidés. Enfin, l'investissement dans BIH II est également appréhendé de manière globale, en intégrant à la fois les actions et les obligations.

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

Les principaux risques de la SCI Iroko Next

Acheter des parts de la SCI Iroko Next est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement à long terme. Nous vous recommandons une durée de placement de plus de 8 ans. Ce placement comporte plusieurs risques : la liquidité est limitée et le capital n'est pas garanti. Par conséquent, celui-ci peut fluctuer à la hausse comme à la baisse. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Risque de perte en capital

La Société n'offre aucune garantie de protection en capital, et la valeur liquidative des parts peut 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, même s'il conserve ses parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne doivent pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne peuvent pas supporter les conséquences financières d'une telle perte.

Risque de liquidité

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que leur investissement dans la SCI Iroko Next présente une liquidité limitée. Ils reconnaissent que la Société peut suspendre les demandes de rachat dans les conditions prévues à l'article 64.2 du Document d'Information des Investisseurs et que les cessions de parts de la Société sont soumises aux conditions visées à l'article 10 des Statuts. Enfin, la Société est exposée à un risque de liquidité via son exposition majoritaire à des actifs immobiliers dont le délai de revente dépend de la situation des marchés immobiliers.

Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par la Société sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs, liés à l'économie en général ou plus spécifiquement au marché immobilier, peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus. Aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la Société.

Risque de change

La SCI détient des SCPI dont certains actifs sont libellés en devises étrangères ; leur valeur peut varier en fonction des taux de change. Cela peut réduire la valeur des parts détenues ou le revenu perçu par les associés.

Risques liés à l'endettement et à l'effet de levier

La Société, directement ou indirectement via les sociétés qu'elle détient, pourra recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette.

L'endettement permet à la Société de procéder à des investissements immobiliers pour des montants supérieurs à ceux de sa collecte et de potentiellement accroître le rendement sur fonds propres. En outre, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter sensiblement le coût de ce financement.

Le recours à l'endettement expose la Société 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 hausse générale des taux. En cas de vacance locative d'un ou plusieurs actifs immobiliers détenus par la Société, celle-ci pourrait se retrouver dans l'incapacité de servir toute ou partie de sa dette en raison de la diminution de ses revenus locatifs.

L'effet de levier, s'il accroît la capacité d'investissement, amplifie aussi le risque de pertes et peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.

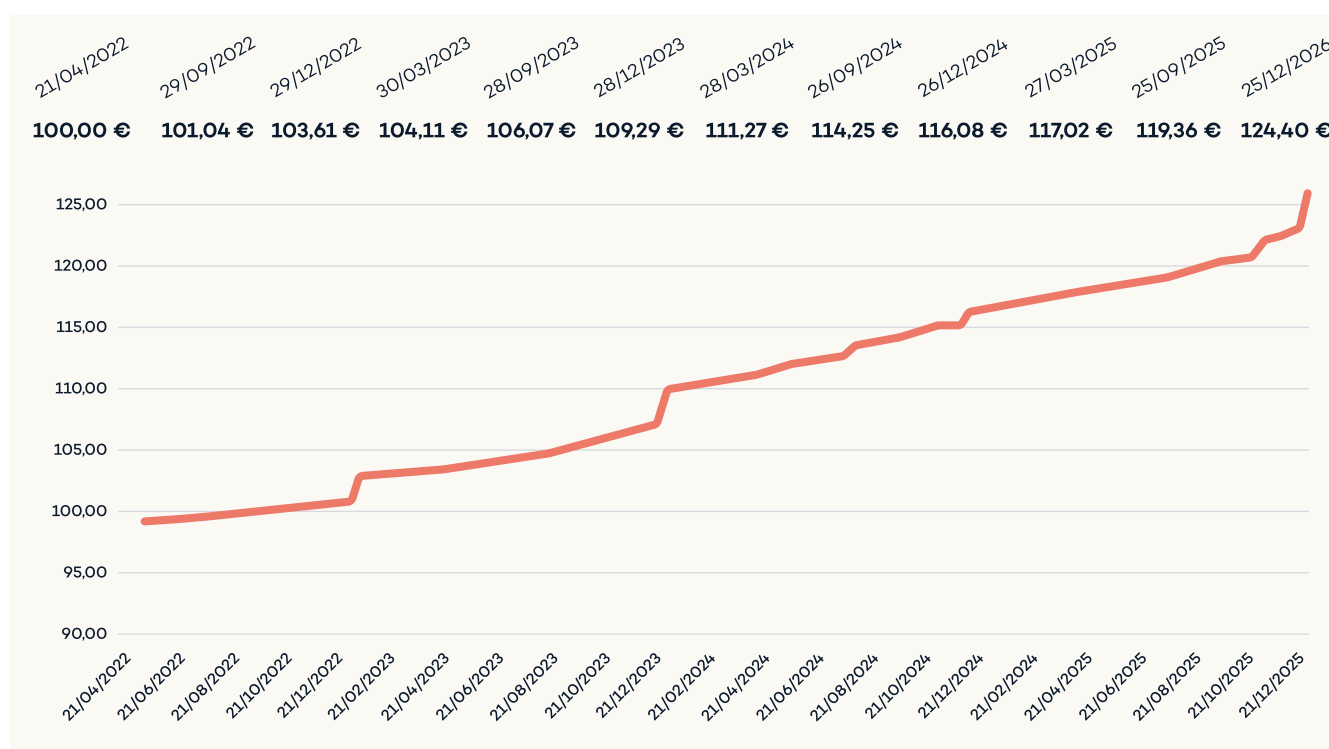
Iroko Next en quelques chiffres

Le marché des parts

Sur l'année	26/12/2024	Souscriptions	Rachat	25/12/2025
Montants	22 153 173,02 €	15 100 032,51 €	-2 000 532,88 €	35 252 672,65 €
Nombre de parts	204 151	127 613	-16 874	314 890

Sur le trimestre	25/09/2025	Souscriptions	Rachat	25/12/2025
Montants	31 412 350,11 €	5 230 844,71 €	-1 390 522,17 €	35 252 672,65 €
Nombre de parts	282 942	43 418	11 470	314 890

Valeur liquidative - Parts Iroko Next



Performance Parts Iroko Next

Création ⁽¹⁾	Année en cours	1 an	3 an
24.40%	7.16 %	7.16 %	20.06 %

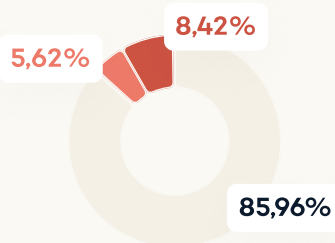
⁽¹⁾ 20/04/2022

⚠ Pour rappel, la valeur liquidative peut fluctuer à la hausse comme à la baisse en fonction des investissements réalisés sur la période et de l'évolution du marché immobilier. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Ratios

Allocation de l'actif

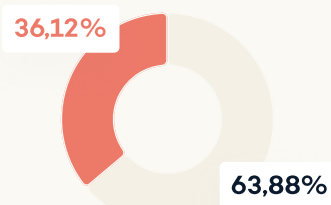
(en % de l'actif brut)



- Poche immobilière (hors fonds impact)
- Fonds à impact
- Liquidités et autres actifs

Allocation de la poche immobilière hors poche à impact

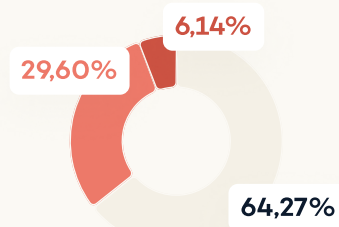
(en % de l'actif immobilier)



- Sous-Poche Fonds Maison
- Sous-Poche Fonds Tiers

Allocation actuelle du portefeuille

(en % de l'actif immobilier)

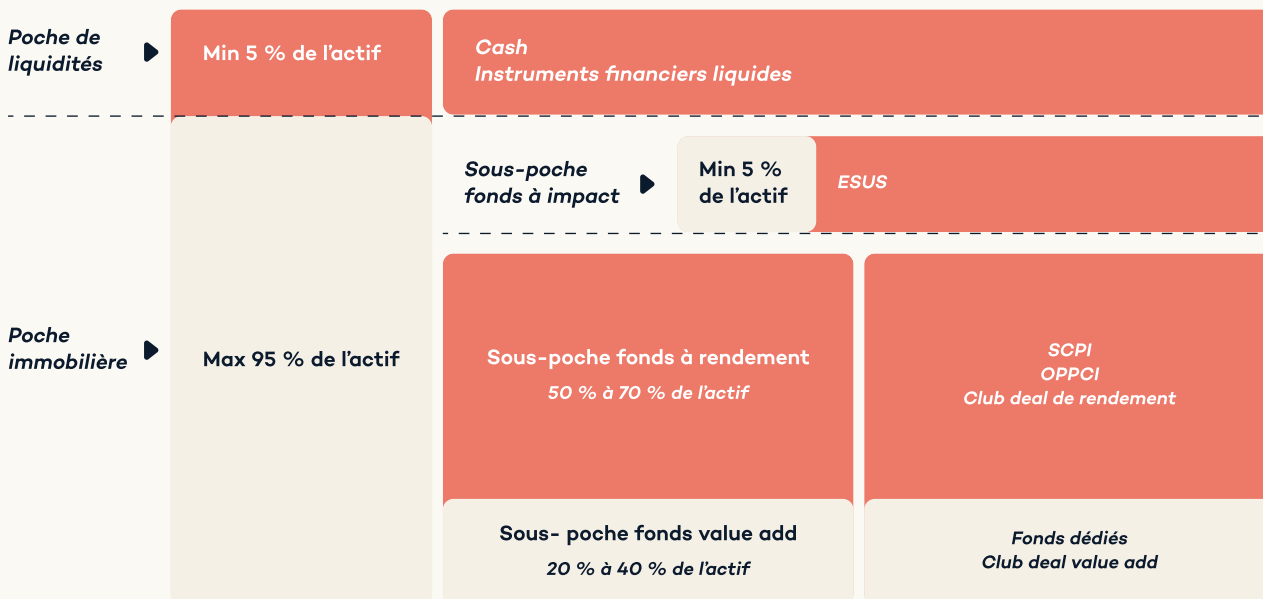


- Fonds à rendement
- Fonds à impact
- Fonds value add

⚠ L'allocation du portefeuille de la SCI peut évoluer à tout moment en fonction de la stratégie d'investissement et des conditions de marché.

Allocation cible d'Iroko Next

À l'issue d'une période maximale de trois ans à compter de la date de Constitution, depuis le 20 avril 2025 la SCI se doit de respecter son ratio de liquidité minimum de 5 %.



Inventaire détaillé de la SCI

Allocation du portefeuille	Catégorie	Investissement	Allocation
Poche immobilière (hors fonds à impact)		34 068 619 €	85,96%
Sous-Poche Fonds Iroko		21 761 919 €	54,91%
SCPI Iroko Zen	Fonds à rendement Iroko	18 843 191 €	47,55%
SCPI Iroko Atlas	Fonds à rendement Iroko	2 918 728 €	7,36%
Sous-Poche Fonds Tiers		12 306 700 €	31,05 %
Braxton Logistics 3	Fonds value add - SGP tierce	1 022 038 €	2,58 %
SAS Braxton Alfred Hotels	Fonds value add - SGP tierce	1 725 350 €	4,35 %
Braxton Urban Pro	Fonds value add - SGP tierce	352 174 €	0,89 %
Braxton Urban Pro 2	Fonds value add - SGP tierce	314 879€	0,79 %
Tour des Dames	Fonds value add - SGP tierce	893 613 €	2,25 %
Nexity Retail 2	Fonds value add - SGP tierce	1 803 892€	4,55 %
Mistral sélection	Fonds à rendement - SGP tierce	511 291 €	1,29 %
Braxton Promotion 1 - Montreuil	Fonds value add - SGP tierce	713 622 €	1,80 %
Alta Convictions	Fonds à rendement - SGP tierce	376 452 €	0,95 %
Epsicap Nano	Fonds à rendement - SGP tierce	676 893 €	1,71 %
Educatio	Fonds value add - SGP tierce	1 002 804 €	2,53 %
BIH II	Fonds value add - SGP tierce	500 000 €	1,26 %
BIH II obligations	Fonds value add - SGP tierce	1 410 769 €	3,56 %
Clos Montholon	Fonds value add - SGP tierce	1 002 922 €	2,53 %
Fonds à impact Iroko		2 227 581 €	5,62 %
SCI Iroko Impact	Fonds ESUS IROKO	2 227 581 €	5,62 %
Liquidités et autres actifs		3 335 587 €	8,42 %
Total		39 631 786 €	100,00 %

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

⚠ L'allocation du portefeuille de la SCI peut évoluer à tout moment en fonction de la stratégie d'investissement et des conditions de marché.

Mouvements sur le portefeuille

Acquisitions

SCPI Iroko Atlas Usufruit (fonds maison Iroko)

Dans le cadre de sa stratégie de diversification, la SCI Iroko Next a investi dans la SCPI Iroko Atlas, nouveau véhicule lancé début septembre par la société de gestion Iroko. La SCI a fait l'acquisition d'usufruit, véritable nectar de l'investissement, permettant de capter l'intégralité des revenus sur une période définie. Sur la phase de lancement de cette SCPI, pour compenser le délai de jouissance, la société de gestion indemnise la SCI à hauteur du revenu versé sur cette période de non jouissance.

Forte de son expérience avec Iroko Zen, dont les performances sont solides depuis sa création, la SCI aborde cet investissement avec confiance.

Iroko Atlas se distingue par une approche flexible et opportuniste sur différents types d'actifs (logistique, bureaux, santé, commerces) avec une capacité d'adaptation aux conditions de marché. La SCPI est investie à 100% hors de France, renforçant la diversification internationale du portefeuille. Elle cible des actifs entre 1 et 10 M€, privilégiant la granularité et la dilution du risque tout en captant des opportunités à prix attractifs avec un couple rendement/risque optimisé.

Côté objectifs, Iroko Atlas affiche un taux de distribution cible de 6,5% et TRI cible à 10 ans de 7%¹ (non garantis). La SCPI a rencontré un succès immédiat au lancement avec un capital de 75 M€ atteint à la fin d'année 2025, signe de la confiance des investisseurs.

SCI Iroko Impact (fonds maison Iroko)

La SCI Iroko Next a poursuivi le renforcement de sa stratégie d'investissement à impact social en investissant 450 k€ dans la SCPI Iroko Impact, classée Article 9 au sens du SFDR.

Cet investissement permet à la SCI de respecter son ratio minimum de 5% d'investissements dans des fonds à impact social, en conformité avec les exigences de son label Finansol. Au-delà de la dimension réglementaire, ce fonds affiche des performances remarquables : une performance annuelle de 12,80%, démontrant que l'investissement responsable peut conjuguer impact social et création de valeur.

Ce positionnement illustre la capacité d'Iroko Impact à identifier des opportunités attractives sur des actifs à vocation sociale, tout en générant des rendements compétitifs pour ses porteurs de parts.

OPPCI Educatio

Fin octobre la SCI Iroko Next a repris une participation sur le marché secondaire dans l'OPPCI Educatio, bénéficiant ainsi d'une décote à l'acquisition. Ce fonds est spécialisé dans l'immobilier éducatif : crèches, écoles, enseignement supérieur et centres de formation. Cette acquisition a été réalisée auprès de Norma Capital.

La thèse d'investissement repose sur des fondamentaux robustes. Le secteur éducatif bénéficie de baux fermes longs, généralement entre 10 et 15 ans, offrant une excellente visibilité sur les flux locatifs. Les exploitants sont des acteurs établis, souvent adossés à des réseaux nationaux, ce qui sécurise le risque locatif. La stratégie du fonds est résolument Core, privilégiant la stabilité des revenus sur le long terme.

Le fonds cible une performance nette annuelle de 6 à 7%, combinant distribution régulière et revalorisation progressive des actifs. La durée de placement recommandée est de 8 à 10 ans.

Cet investissement s'inscrit pleinement dans notre volonté de diversifier les sources de performance du portefeuille, tant sur le plan sectoriel que sur celui des gérants.

Braxton Investment Hotels II

Dans le cadre de sa stratégie de diversification, la SCI Iroko Next a investi dans le fonds Braxton Invest Hôtel II, véhicule dédié au repositionnement d'actifs hôteliers parisiens, géré par Braxton Investment Management. L'investissement porte sur 500 k€ en equity et 1,4 M€ en obligations convertibles bénéficiant d'une rémunération annuelle de 10%.

Le fonds cible l'acquisition et la montée en gamme de l'hôtel 4 étoiles Les Jardins de la Villa, situé dans le 17ème arrondissement de Paris. Cet actif de 33 chambres, doté de prestations différenciantes (jardins intérieurs, balcons, espaces bien-être), sera repositionné sous la marque Alfred Hotels, spécialiste des boutique-hôtels premium. La thèse d'investissement repose sur plusieurs leviers de création de valeur : amélioration des performances opérationnelles via une hausse du RevPAR, montée en gamme de l'offre, et localisation stratégique à proximité de la Porte Maillot, La Défense et du Palais des Congrès, zones à forte demande corporate et MICE.

La société de gestion Braxton Investment Management, agréée AMF, dispose d'un track-record solide dans l'investissement hôtelier, avec une équipe dirigeante issue de grands groupes du secteur. Le fonds cible un TRI net de 9% et un multiple de 1,48x sur un horizon de 5 à 7 ans.

Cet investissement permet à la SCI Iroko Next de renforcer son exposition au secteur hôtelier parisien et de diversifier ses sources de performance via une stratégie Value-Add complémentaire à notre allocation Core

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

Clos Montholon

La SCI Iroko Next a pris une participation de 1 M€ dans la SCCV Clos Montholon, une opération de promotion résidentielle en VEFA située à Vanves (92). Ce co-investissement est réalisé aux côtés de L&P Immobilier, promoteur opérant le projet, et de Braxton Asset Management, partenaire avec lequel nous avons déjà mené plusieurs opérations.

Le projet consiste en la restructuration d'un foncier existant de cinq maisons en un ensemble résidentiel neuf de 3 277 m². L'emplacement bénéficie d'une excellente desserte, à six minutes à pied de la gare de Vanves-Malakoff (ligne N) et de la future ligne 15 du Grand Paris Express. Le secteur, à dominante résidentielle, connaît une dynamique de revalorisation soutenue.

Le risque d'exécution est significativement réduit : 95% du chiffre d'affaires est d'ores et déjà sécurisé via des contrats de réservation VEFA signés avec CDC Habitat et Ampère Gestion. Notre investissement bénéficie par ailleurs d'une rémunération prioritaire de 15% par an, ce qui renforce la protection du capital engagé.

L'horizon de sortie est fixé au T1 2028, à l'achèvement de l'opération. Cet investissement permet à la SCI Iroko Next de diversifier son allocation vers le résidentiel et d'accéder à une stratégie Value-Add avec un profil rendement/risque attractif.

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

¹Le Taux de Rendement Interne (TRI) d'une SCPI mesure la rentabilité annuelle moyenne d'un investissement en prenant en compte les revenus distribués et la valorisation des parts sur une période donnée.

Investir en SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. Dans le cadre d'investissements réalisés à l'étranger, la valeur des actifs et les revenus distribués peuvent également être impactés par les fluctuations des taux de change. Pour plus d'informations sur Iroko Zen ou Iroko Atlas, veuillez consulter la documentation réglementaire disponible sur iroko.com.

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.

Données au 31/12/2025.

Cessions

Néant.

 Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Détail du calcul de la valeur liquidative

Date de VL		25/12/2025 Publiée
Immobilisations		36 895 031,46 €
(+) Écart de réévaluation de valeur (VNC , hors coupon)		- 1 336 899,51 €
(+) Écart de réévaluation de valeur		738 067,43 €
= Actif immobilisé	AI	36 296 199,38 €
Créance d'exploitation		- €
(+) Créances diverses		232 007,23 €
(+) Disponibilités		3 103 579,62 €
= Actif circulant	AC	3 335 586,850 €
Dettes financières		- €
(+) Dettes d'exploitation		561 154,26 €
(+) Dettes diverses		- €
= Dettes	D	561 154,260 €
Actif net avant ajustements	(AI + AC - D)	39 070 631,97 €

Nombre de part existantes Capitalisation	314 890
% de contribution à l'ANR des parts Capitalisation	100,00 %
Valeur liquidative avant ajustements (parts Capitalisation)	124,08 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1 - €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2 - €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3 100 759,93 €
Actif net avant ajustements	(AI + AC - D - EC1 +/- EC2 + EC3) 39 171 391,90€

Valeur liquidative finale (Part C)	124,40 €
---	-----------------

Rappel des frais de la SCI Iroko Next

Commission de souscription : 0 % HT

Commissions d'investissement

Actifs	Assiette	Pourcentage maximum (HT)
Participations gérées par la Société de Gestion	Prix d'acquisition / de cession hors droits hors frais	Néant
Participations gérées par une société de gestion tierce	Prix d'acquisition / de cession hors droits hors frais	1,00 % HT maximum
Immeubles en Direct	Valeur des actifs immobiliers hors droits, hors taxes	2,00 % HT maximum

Commissions de gestion

Actifs	Assiette	Pourcentage maximum (hors TVA)
Participations	Valeur de la participation retenue pour le Calcul de la Valeur Liquidative	1,80 % HT maximum
Immeubles en Direct	Valeur des Actifs Immobiliers hors droits, hors taxes	1,80 % HT maximum
Poche de Liquidités	Valeur des actifs	1,80 % HT maximum

Commission de rachat : 0 % HT

« Iroko Next permet aux épargnants en assurance-vie d'investir dans les deux états naturels de l'immobilier, en offrant un accès indirect aux meilleurs gérants du marché : l'immobilier qui génère un loyer potentiel et l'immobilier qui nécessite une restructuration ou un repositionnement. Ce positionnement singulier lui permet d'optimiser son couple rendement-risque. »



Pierre-Antoine Burgala
Directeur général

Caractéristiques de la SCI Iroko Next

Chiffres clés, répartition par typologie, vue sur l'ensemble du patrimoine

Forme juridique	Société Civile à Capital Variable
Date de création	20/04/2022
Durée de vie	99 ans
Durée de placement recommandée	8 ans
Code ISIN Parts Iroko Next	FR001400CVY1
Montant minimum de souscription initiale	100 €
Valorisation	Hebdomadaire
Date d'Établissement de la Valeur Liquidative	Jeudi
Date Limite de Centralisation des Souscriptions	Jeudi à 10 heures
Devise de référence	- EUR
Clientèle	- Clients professionnels - Sociétés, compagnies d'assurance et mutuelles
Risques	Perte en capital, absence de garantie de revenus, effet de levier, liquidité non garantie



L'horizon de placement recommandé est de 8 ans.

Société de gestion	Iroko
Expert Central	BNP Paribas Real Estate
Dépositaire	ODDO BHF
Valorisateur	Denjean & Associés
Commissaire aux comptes	Mazars
Numéro d'immatriculation	913 024 311 R.C.S. Paris
Siège social	4, rue de la Pompe, 75116 PARIS

IROKO.

L'épargne immobilière

Iroko Next immatriculée sous le numéro 913024311 est un AUTRES FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier constituée sous la forme de société civile immobilière à capital variable disposant d'une autorisation de commercialisation depuis le 1er août 2022
• 4A rue de la Pompe, 75116 Paris.

Iroko immatriculée sous le numéro 883 362 113.
La société de gestion de portefeuille est agréée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n°GP20000014 en date du 08/06/2020 • 4A rue de la Pompe, 75116 Paris.