

IROKOnext

Rapport d'information trimestriel

1er trimestre 2024 (VL du 28.03.2024)





Iroko Next s'affirme tant en performance qu'en collecte malgré les défis du marché

Au premier trimestre 2024 et selon l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), la décollecte nette des sociétés civiles s'est établie à 400 millions, contre 814 millions d'euros au quatrième trimestre de 2023.

C'est dans cette conjoncture contrainte que la SCI Iroko Next continue sur sa lancée en collectant plus de 4 millions d'euros se plaçant ainsi 5^{ème} meilleure collectrice nette des SCI en UC sur ce trimestre toujours selon l'ASPIM. Cette bonne collecte dans un marché chahuté s'explique par sa bonne dynamique de performance qui s'élève à +1,81 % sur le trimestre contre -3,1 % pour la moyenne de marché. En ce début d'année 2024, Iroko Next confirme plus que jamais sa place de locomotive du marché aux côtés d'acteurs historiques.

Malgré la remontée soudaine des taux sur les deux dernières années et les retraits massifs des SCI établies, la performance de la SCI Iroko Next témoigne de sa résilience et de l'efficacité de sa stratégie opportuniste sur des fonds ayant peu de stocks immobiliers datant d'avant crise.

La SCI Iroko Next aspire à tirer parti de son dynamisme et des opportunités offertes par un marché qui commence à s'assouplir. L'année à venir revêt une importance cruciale pour le secteur immobilier, avec la confirmation de la baisse des taux directeurs et un terrain de jeu où les cartes ont été quelque peu rebattues par les deux dernières années.

Au cours du prochain trimestre, nos équipes se concentreront sur des fonds externes gérés par des gérants fiables et performants, privilégiant les acteurs qui allient plus-value et performance pérenne.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Guillaume Debats

Directeur du Fund Management
& Co-Gérant





Iroko Next en quelques chiffres

Chiffres sur la période

38 435

Parts souscrites
sur la période

2 638

Parts retirées
sur la période

3 972 666 €

Collecte nette
sur la période

4 315 318 €

Volume d'investissement
sur la période

Données cumulées au 28 mars 2024

111,27 €

Valeur
liquidative

15 134 163 €

Actif Net réévalué

14 484 982 €

Capitalisation

4

Nombre de prises
de participations

136 018

Nombre de parts
émises

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



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 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. En conséquence, ces derniers peuvent varier à la hausse mais aussi 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, 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 de liquidité

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que leur investissement dans la SCI Iroko Next est peu liquide. Ils reconnaissent que la Société peut suspendre les demandes de rachat dans les conditions prévues à l'Article 6.4.2 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 soumise à un risque de liquidité via son exposition majoritaire à des actifs immobiliers dont le délai de revente est dépendant de la situation des marchés immobiliers.

Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés les fonds sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. 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. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs Immobiliers détenus par les fonds.

Risque liés 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 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.



Iroko Next en quelques chiffres

Le marché des parts

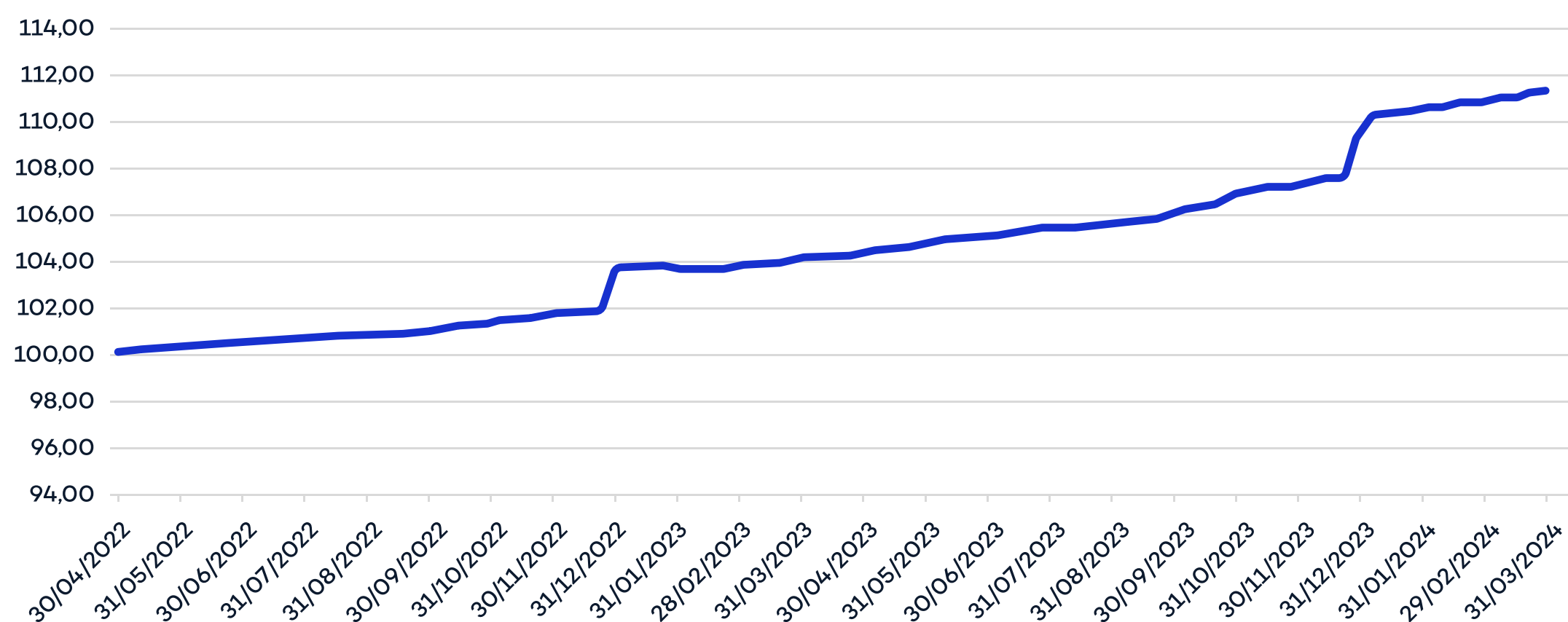
Sur l'année en cours (1er trimestre 2024)	28/12/2023	Souscriptions	Rachat	28/03/2024
Montants	10 230 180,11 €	4 254 802,46 €	- €	14 484 982,57 €
Nombre de parts	97 583	38 435	-	136 018

Sur la période	28/12/2023	Souscriptions	Rachat	28/03/2024
Montants	10 230 180,11 €	4 254 802,46 €	- €	14 484 982,57 €
Nombre de parts	97 583	38 435	-	136 018

Valeur liquidative - Parts Iroko Next

VL Initiale 21/04/2022 30/06/2022 29/09/2022 29/12/2022 30/03/2023 29/06/2023 28/09/2023 28/12/2023 28/12/2023

100,00 € 100,62 € 101,04 € 103,61 € 104,11 € 105,06 € 106,07 € 109,29 € 111,27 €



Pour rappel, la valeur liquidative peut varier à la baisse comme à la hausse suivant les investissements réalisés sur la période et suivant le marché immobilier.

⚠ Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Performance Parts Iroko NEXT

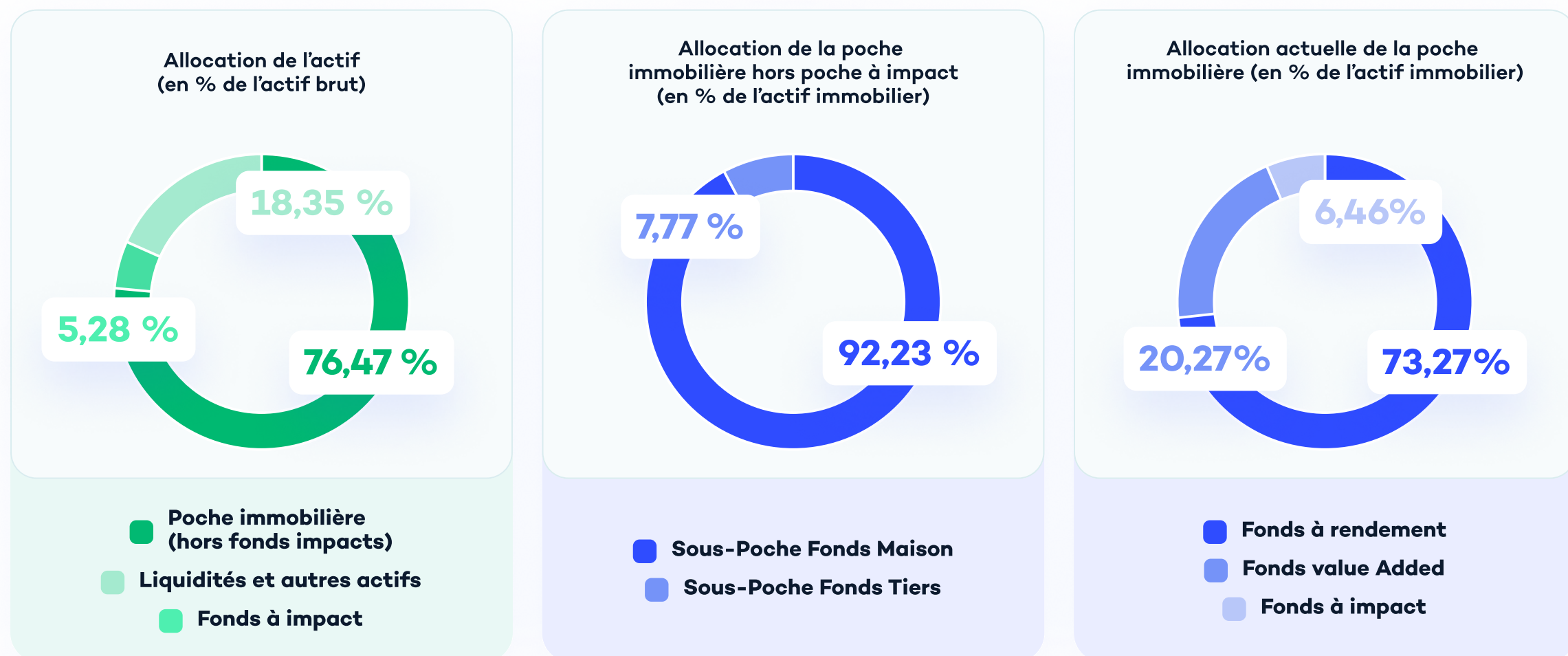
Création (*)	3 mois	6 mois	1 an	Année en cours
11,27 %	1,81 %	4,90 %	6,88 %	1,81 %

(*) 20/04/2022

La performance présentée est nette de frais. Les performances 3 mois, 6 mois et 1 an correspondent à des périodes glissantes.

⚠ Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Ratios



Mouvement sur le portefeuille

Acquisitions

SCPI Iroko Zen (fonds Maison Iroko):

La SCI Iroko Next maintient sa stratégie d'investissement dans la SCPI Iroko Zen, le fonds interne d'Iroko, avec des souscriptions atteignant 3 200 000 € en parts en pleine propriété et 1 115 318 € en usufruit de différentes durées, soit le double du trimestre précédent. La SCPI Iroko Zen demeure un choix privilégié en raison de la diversification de son portefeuille et des rendements élevés qu'elle génère. En effet, en 2023, elle a enregistré pour la troisième année consécutive un taux de distribution brut dépassant les 7 %. De plus, elle continue de diversifier son portefeuille tant sur le plan géographique que sur celui des types d'actifs. Fin 2022, la part des loyers provenant de l'étranger s'élevait à 43 %, contre 59 % fin 2023.

À ce jour, la SCPI détient un patrimoine de 101 actifs évalués à 613 millions d'euros hors droits, avec une capitalisation atteignant 542 millions d'euros. Iroko Zen confirme sa position dominante en se classant premier collecteur au T1 2024 sur le marché des SCPI.

Cessions

Néant.

Pour rappel, les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le portefeuille est susceptible d'évoluer selon la politique d'investissement décrite dans la documentation réglementaire.



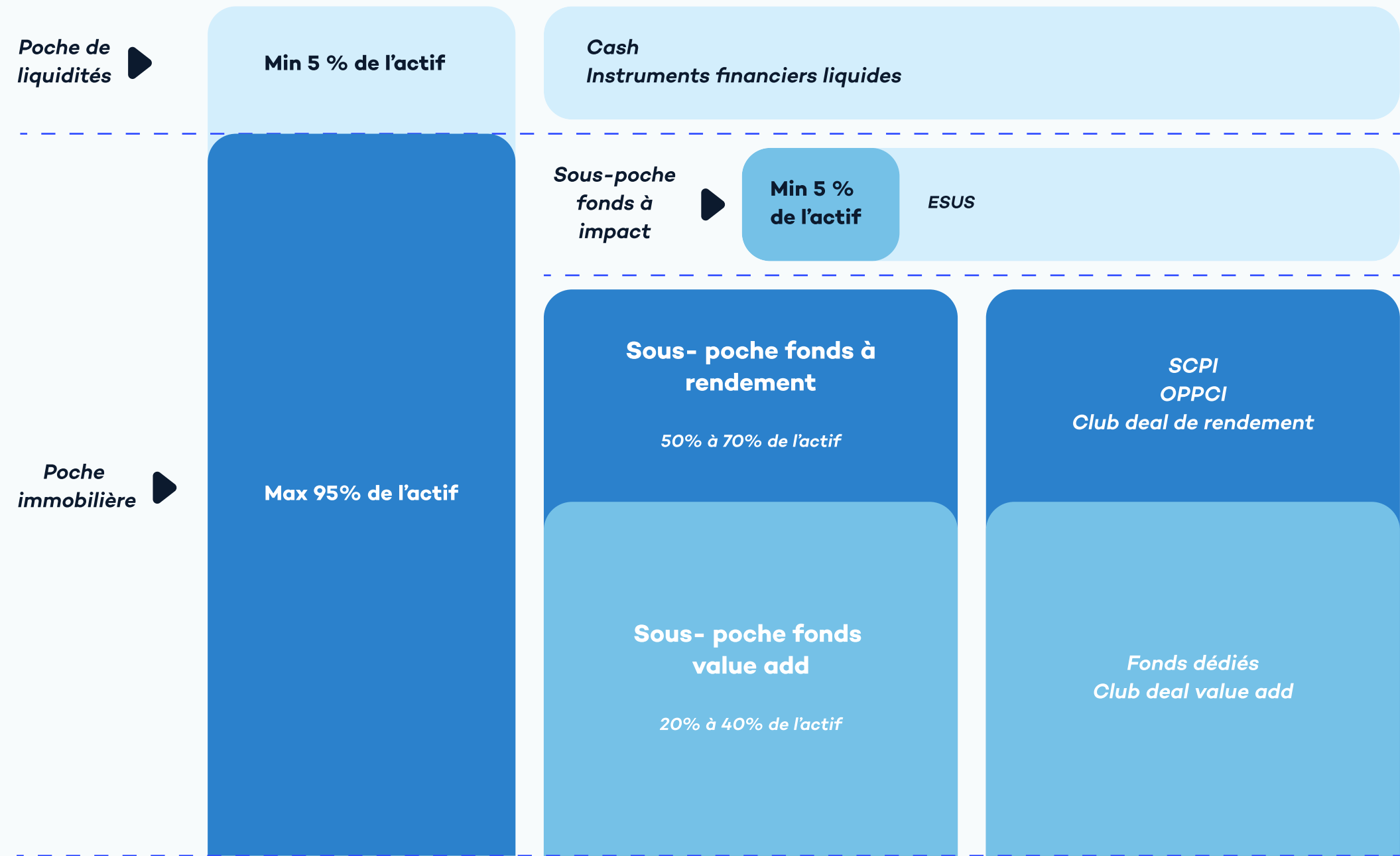


Inventaire détaillé de la SCI

Allocation du portefeuille	Catégorie	Investissement	Allocation
Poche immobilière (hors fonds à impact)		11 484 041 €	76,37 %
Sous-Poche Fonds Iroko		10 591 241 €	70,44 %
SCPI Iroko Zen	Fonds à rendement IROKO	8 995 241 €	59,82 %
SAS Braxton Alfred Hotels	Fonds Value Add IROKO	1 596 000 €	10,61 %
Sous-Poche Fonds Tiers		892 800 €	5,94 %
Braxton Logistics 3 (*)	Fonds value add - Gérant tiers	892 800 €	5,94 %
Fonds à impact		793 324 €	5,28 %
SCI Iroko Impact	Fonds ESUS IROKO	793 324 €	5,28 %
Liquidités et autres actifs		2 759 240 €	18,35 %
Total		15 036 605 €	100,00%

(*) À titre d'information, les actionnaires de Braxton Asset Management ont un lien capitalistique avec Iroko.

À l'issue d'une durée maximale de trois ans à compter de la Date de Constitution, soit à compter du 20 avril 2025, la composition stratégique cible de l'actif de la Société devra être la suivante :





Détail du calcul de la valeur liquidative

Date de VL		28/03/2024
		Publiée
Immobilisations		12 120 345,86 €
(+) Écart de réévaluation de valeur		- 340 196,82 €
(+) Écart de réévaluation de coupon		497 215,61 €
= Actif immobilisé		AI 12 277 364,65 €
Créance d'exploitation		
(+) Créances diverses		56 153,15 €
(+) Disponibilités		2 703 087,00 €
= Actif circulant		AC 2 759 240,15 €
Dettes financières		
(+) Dettes d'exploitation		- 88 535,34 €
(+) Dettes diverses		- €
= Dettes		D - 88 535,34 €
Ajustement pour risque d'exigibilité		EC1 - €
Ajustement pour différence d'estimation		EC2 - €
Ajustement pour Frais et Droits, et collecte non investie		EC3 9 023,08 €
Actif net		(AI + AC - D- EC1 +/- EC2 - EC3) 15 134 163,22 €





Rappel des frais de la SCI Iroko Next

Commission de souscription : 0% HT

Commission d'investissement :

Actifs	Assiette	Pourcentage maximum (hors TVA)
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

Commission 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	
Poche de Liquidités	Valeur des actifs	

Commission de rachat : 0% HT

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



Pierre-Antoine Burgala

Associé et Directeur du Développement



Caractéristiques de la SCI Iroko Next

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

Durée de vie	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

Echelle de risque SRI



Commission d'investissement :

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 réinventée

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.