

Rapport d'information trimestriel

Iroko Next continue de déployer ses capitaux dans un marché en mutation

Dans un contexte de marché encore marqué par la décollecte, la SCI Iroko Next a enregistré une collecte solide de 3 M€ au premier trimestre 2025.

Le marché des sociétés civiles montre toutefois des signes encourageants de reprise : la décollecte nette s'établit à -39 M€ au 1er trimestre 2025, contre -258 M€ au 4e trimestre 2024, traduisant un retour progressif de la collecte (source : ASPIM).

Dans ce contexte de stabilisation, la performance globale des sociétés civiles en unités de compte immobilières atteint +0,42 %. 92 % des SC affichent une performance positive (+0,68 % en moyenne), tandis que 8 % enregistrent une performance négative (-2,04 % en moyenne). À titre de comparaison, seuls 58 % du marché affichait une performance positive au quatrième trimestre 2024, confirmant ainsi une reprise lente mais tangible du segment.

Dans cet environnement plus favorable, la SCI Iroko Next délivre une performance de +0,81 % au T1 2025. Il est important de rappeler que 25,6 % de son portefeuille est investi dans des fonds à stratégie value-add, dont la création de valeur se matérialise majoritairement en fin d'année.

Dans une optique de diversification et d'agilité, Iroko Next poursuit une stratégie d'investissement sélective. Ainsi, la SCI a élargi son périmètre en investissant dans la SAS Alfred Hotels Montreuil, gérée par Braxton Asset Management. Ce fonds value-add a acquis un terrain à Montreuil en vue d'y développer un hôtel nouvelle génération sous la marque Alfred Hotels, combinant hébergement et espaces de coworking, en phase avec l'évolution des usages. L'objectif de taux de rendement interne (TRI), non garanti, est situé entre 8 % et 10 % sur un horizon de 5 ans.

Par ailleurs, la SCI a poursuivi sa stratégie d'investissement dans des fonds à vocation de rendement. Le 31 mars, Iroko Next a pris part à la SCPI Alta Convictions (visible dans l'état du patrimoine à la VL du 03 avril 2025), marquant sa volonté d'élargir son univers d'investissement au-delà des fonds maison d'Iroko. Gérée par Altarea IM, cette SCPI se distingue par une approche orientée vers un travail d'asset management approfondi afin de maximiser la performance en capital de leur SCPI.



Guillaume Debats

Directeur du Fund Management & Co-Gérant

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

Iroko Next en quelques chiffres

Chiffres sur la période

26 561

 Parts souscrites
sur la période

608

 Parts retirées
sur la période

3 028 335 €

 Collecte nette
sur la période

1 726 937 €

 Volume d'investissement
sur la période

Données cumulées au 26 décembre 2024

117,02 €

 Valeur
liquidative

26 927 679,66€

Actif Net réévalué

25 181 575 €

Capitalisation

9*

 Nombre de prises
de participations

230 105

 Nombre de parts
émises

(*) Nous comptabilisons les trois investissements dans Nexity Retail 2 (NR2) comme une seule et même participation. Il en va de même pour Braxton Urban Pro.

⚠ 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 constitue un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement à long terme. Nous recommandons une durée de placement supérieure à 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 du 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 seulement partiellement, même s'il conserve ses parts pendant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne doivent pas investir 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 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 sont soumises aux modalités décrites à l'article 10 des Statuts. En outre, 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 au marché immobilier en particulier, peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs détenus. Aucune garantie ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers de la Société.

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

La Société, directement ou indirectement via les sociétés qu'elle détient, peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Dans ce contexte, les fluctuations du marché immobilier peuvent fortement réduire sa capacité de remboursement.

L'endettement permet à la Société de procéder à des investissements pour des montants supérieurs à ceux de sa collecte et de potentiellement accroître le rendement sur fonds propres. Toutefois, les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement disponibles et augmenter significativement leur coût.

Le recours à l'endettement expose également la Société au risque d'évolution défavorable des taux d'intérêt, notamment en cas de souscription d'un emprunt à taux variable, ainsi qu'aux risques liés à une hausse générale des taux. En cas de vacance locative d'un ou plusieurs actifs, la Société pourrait se trouver dans l'incapacité de servir tout ou partie de sa dette en raison de la baisse de ses revenus locatifs.

Enfin, si l'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement, il amplifie aussi les risques de pertes et peut entraîner une diminution de la valeur liquidative.

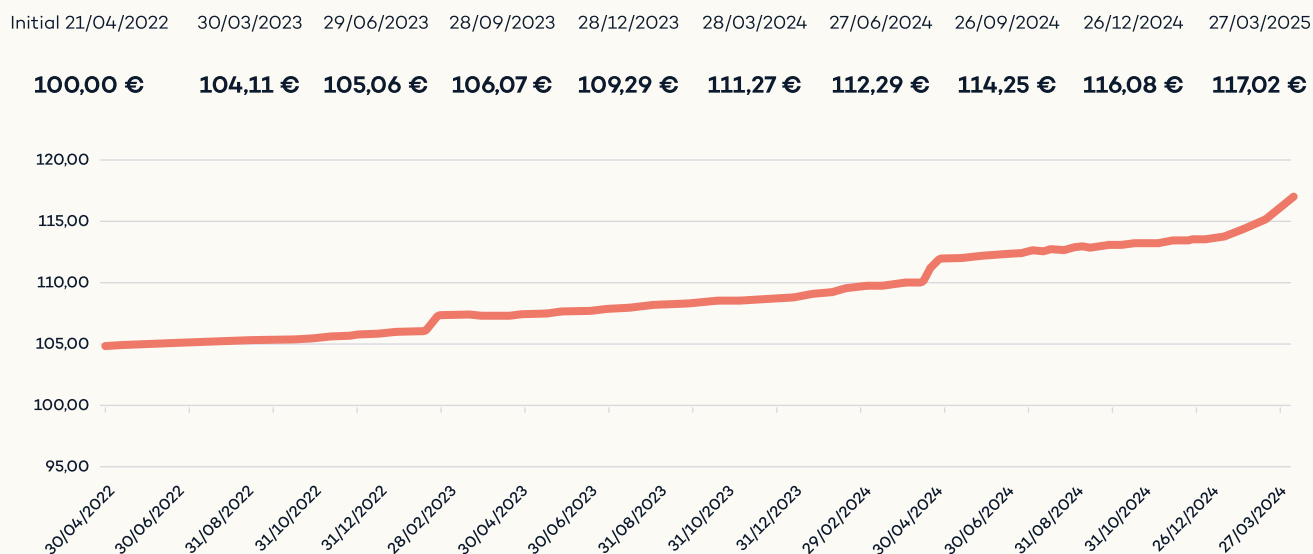
Iroko Next en quelques chiffres

Le marché des parts

Capitalisation	28/03/2023	Souscriptions	Rachat	27/03/2025
Montants	14 484 982,57 €	11 149 848,41 €	-453 255,97 €	25 191 575,01 €
Nombre de parts	136 018	98 022	-3 936	230 105

Variation de la capitalisation	26/12/2024	Souscriptions	Rachat	27/03/2025
Montants	22 153 173,02€	3 073 212,18 €	44 810,19 €	25 181 575,01 €
Nombre de parts	204 151	26 561	-608	230 105

Valeur liquidative - Parts Iroko Next



Performance Parts Iroko Next

Création (1)	Année en cours	1 an
17,02 %	0,81 %	5,17 %

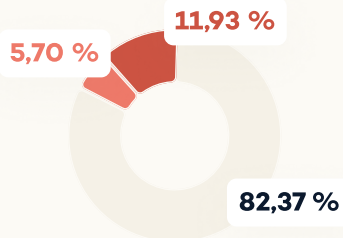
(1) 20/04/2022

⚠ 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

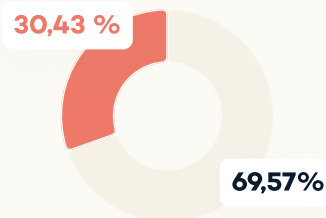
(en % de l'actif brut)



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

Allocation de la poche immobilière hors poche à impact

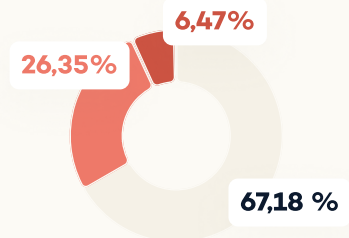
(en % de l'actif immobilier)



- Poche immobilière (hors fonds impact)
- Fonds à impact

Allocation actuelle de la poche immobilière

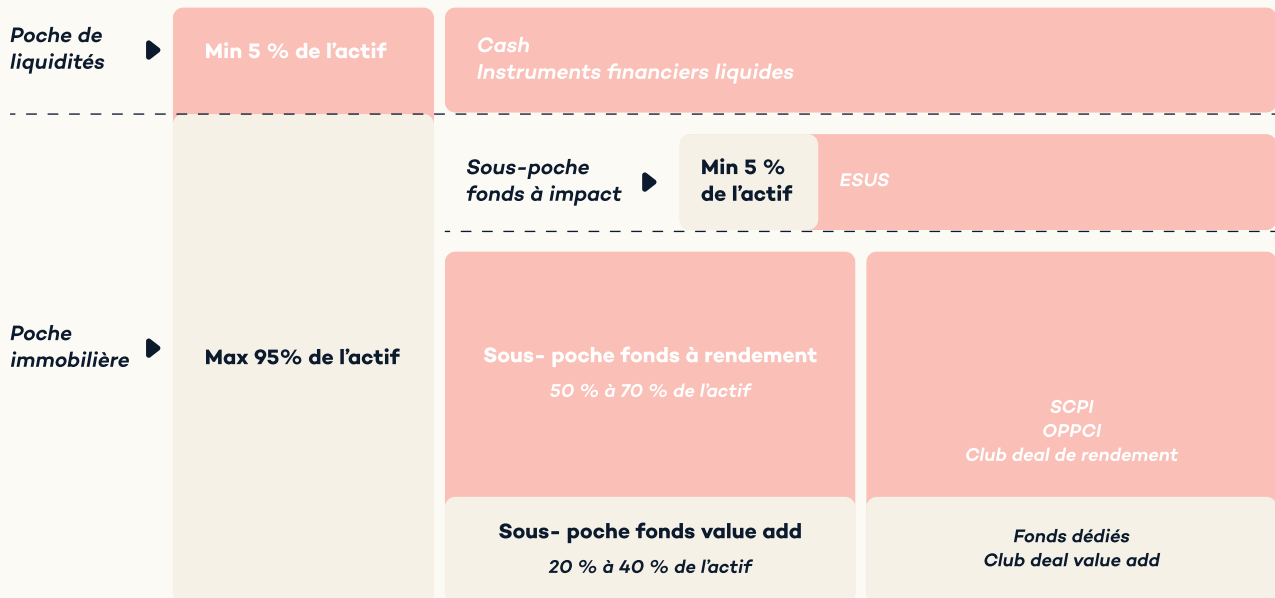
(en % de l'actif immobilier)



- Poche immobilière (hors fonds impact)
- Fonds à impact
- Fonds value add

Inventaire détaillé de la SCI

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%. Au 31 mars 2025, le ratio statutaire de liquidité est respecté, avec 11,93 % de liquidités et autres actifs détenus dans le Fonds, et 5,70 % investis dans un fonds à impact social.



Inventaire détaillé de la SCI

Allocation du portefeuille	Catégorie	Investissement	Allocation
Poche immobilière (hors fonds à impact)		22 284 779 €	82,37 %
Sous-Poche Fonds Iroko		15 504 327 €	57,31 %
SCPI Iroko Zen	Fonds à rendement Iroko	15 504 327 €	57,31 %
Sous-Poche Fonds Tiers		6 780 452 €	25,06 %
SAS Braxton Alfred Hotels	Fonds value add - Gérant tiers	1 563 000 €	5,78 %
Tour des Dames	Fonds value add - Gérant tiers	699 999 €	2,59 %
Mistral sélection	Fonds value add - Gérant tiers	502 348 €	1,86 %
NR2 Braxton LP Retail Promotion	Fonds value add - Gérant tiers	618 117 €	2,28 %
NR2 Braxton Retail Promotion	Fonds value add - Gérant tiers	618 117 €	2,28 %
NR2 Braxton IZI Retail Promotion	Fonds value add - Gérant tiers	463 588 €	1,71 %
Braxton Urban Pro	Fonds value add - Gérant tiers	327 998 €	1,21 %
Braxton Urban Pro 2	Fonds value add - Gérant tiers	313 685 €	1,16 %
Braxton Logistics 3	Fonds value add - Gérant tiers	973 600 €	3,60 %
Braxton Promotion 1 - Montreuil	Fonds value add - Gérant tiers	700 000 €	2,59 %
Fonds à impact		1 542 253 €	5,70 %
SCI Iroko Impact	Fonds ESUS IROKO	1 542 253 €	5,70 %
Liquidités et autres actifs		3 227 340 €	11,93 %
Total		27 054 372 €	100,00 %

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

Mouvements sur le portefeuille

Acquisitions

SCPI Iroko Zen (fonds Maison Iroko) :

La SCI Iroko Next poursuit activement sa stratégie d'investissement dans la SCPI Iroko Zen, le fonds interne géré par Iroko, avec un montant total de souscriptions s'élevant à 1 026 937 € en usufruit, sur des durées variées. Cette opération marque la reprise des investissements en usufruit, interrompus depuis le troisième trimestre 2024. Iroko Zen demeure un véhicule d'investissement de référence, soutenu par la diversification de son portefeuille et la régularité de ses performances. En 2024, la SCPI a ainsi enregistré, pour la quatrième année consécutive, un taux de distribution brut supérieur à 7 %, ainsi qu'un TRI de 7,28 % depuis son lancement. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Par ailleurs, Iroko Zen poursuit l'élargissement de son exposition, tant en termes de typologies d'actifs que de répartition géographique. Au 31 mars 2025, 63,28 % de son patrimoine était situé à l'étranger. À ce jour, la SCPI détient un portefeuille composé de 141 actifs, valorisés à 1 110 360 697 € hors droits, pour une capitalisation atteignant 974 M€.

SAS Alfred Hotels Montreuil

La SCI Iroko Next a poursuivi sa stratégie d'investissement diversifiée en investissant 700 k€ dans la SAS Alfred Hotels Montreuil. Dans le cadre de sa stratégie value-add, le fonds Montreuil a acquis un terrain avec immeubles existants situé au 78-80 rue Marceau à Montreuil, aux portes de Paris. L'objectif est de transformer ce site en un hôtel hybride, combinant hébergement, espaces de coworking et offre de restauration, afin de répondre aux nouveaux usages mêlant affaires et loisirs. Le permis de construire obtenu autorise la réalisation d'un établissement de 2 825 m². Le projet prévoit 69 chambres, 10 appartements meublés adaptés aux séjours longue durée, un espace de coworking, un restaurant avec bar en terrasse, ainsi qu'un parking sécurisé. Idéalement situé dans le Bas-Montreuil, un quartier d'affaires en pleine expansion et particulièrement bien desservi, cet actif bénéficie d'un fort potentiel de valorisation. La durée de détention estimée est comprise entre 4 et 7 ans, selon l'évolution des différentes phases du projet.

*Données au 31/03/2025.

Pour rappel, 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.

Cessions

Néant.

Détail du calcul de la valeur liquidative

Date de VL		27/03/2025 Publiée
Immobilisations		24 764 458,03 €
(+) Écart de réévaluation de valeur (VNC , hors coupon)		- 1 322 990,03 €
(+) Écart de réévaluation de valeur		385 564,00 €
= Actif immobilisé	AI	23 827 032,00 €
Créance d'exploitation		- €
(+) Créances diverses		388 009,79 €
(+) Disponibilités		2 839 330,29 €
= Actif circulant	AC	3 227 340,08 €
Dettes financières		- €
(+) Dettes d'exploitation		179 564,64 €
(+) Dettes diverses		- €
= Dettes	D	664 885,22 €
Actif net avant ajustements	(AI + AC - D)	26 874 807,44 €

Nombre de part existantes Capitalisation		230 104
% de contribution à l'ANR des parts Capitalisation		100%
Valeur liquidative avant ajustements (parts Capitalisation)		116,79 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	- €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	- €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	52 872,22 €
= Actif circulant	AC	3 227 340,08 €
Actif net avant ajustements	(AI + AC - D - EC1 +/- EC2 + EC3)	26 927 679,66 €

Valeur liquidative finale (Part C)		117,02 €
---	--	-----------------

Rappel des frais de la SCI Iroko Next

Commission de souscription : 0 % HT

Commissions 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

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	
Poche de Liquidités	Valeur des actifs	

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. »

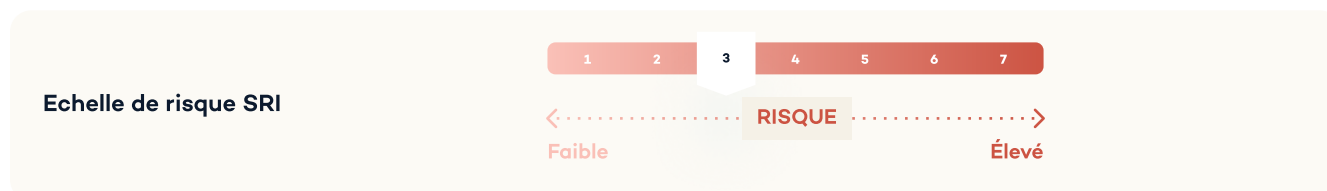


Pierre-Antoine Burgala
Directeur général

Caractéristiques de la SCI Iroko Next

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

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



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.