

Rapport d'information trimestriel

Iroko Next continue de renforcer son portefeuille dans un marché en reprise

Au 1er trimestre 2026, dans un contexte macroéconomique marqué par une remontée des taux d'intérêts et alors que le statut des SCI en Unités de Compte est en cours d'aménagement par le Trésor Public, la SCI Iroko Next maintient une collecte positive (2,7 M€ sur le trimestre) qui lui permet d'envisager les trimestres à venir avec optimisme.

Sur le trimestre, Iroko Next affiche une performance de +1,28 %, contre +0,81 % au premier trimestre 2025. À fin mars 2026, environ 30 % du portefeuille est investi dans des fonds à stratégie « value-add », dont la création de valeur potentielle se matérialise principalement à moyen terme, notamment lors des campagnes d'expertises annuelles. Rappelons néanmoins que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Au cours du trimestre, la SCI a poursuivi ses investissements dans ses fonds maison. Elle a notamment renforcé son exposition à la SCPI Iroko Atlas, après une performance 2025 de 9,41% (PGA* 2025), ainsi qu'à la SCPI Iroko Zen, qui a enregistré pour la cinquième année consécutive une PGA* supérieure à 7 % (PGA 2025 de 8,13%).

Ces réinvestissements s'inscrivent dans la continuité de la stratégie d'Iroko Next : combiner des supports générateurs de revenus réguliers potentiels avec des investissements présentant un potentiel de création de valeur à moyen terme.

(*) La Performance Globale Annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

La SCI étudie également de nouvelles opportunités, notamment au sein de fonds « value-add » et de véhicules gérés par des sociétés de gestion tierces, dont les investissements sont actuellement prévus pour les deuxième et troisième trimestres 2026.

Dans ce contexte, c'est avec confiance en ses fondamentaux qui ont déjà fait son succès que la société de gestion vise à nouveau un dépassement de l'objectif de performance non garanti de 5 % pour l'exercice 2026.

L'objectif présenté est une estimation des performances futures à partir des données de l'année 2026, des hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion, selon les conditions actuelles. Il ne constitue pas une promesse de rendement ou de performance.



Guillaume Debats

Directeur du Fund Management & Co-Gérant

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Iroko Next en quelques chiffres

Chiffres sur la période

25 561

 Parts souscrites
sur la période

4 231

 Parts retirées
sur la période

2 667 482 €

 Collecte nette
sur la période

737 140 €

 Volume d'investissement
sur la période

Données cumulées au 26 mars 2026

126,00 €

 Valeur
liquidative

42 362 236.59 €

Actif Net réévalué

15*

 Nombre de prises
de participations

336 220

 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.

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 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 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.

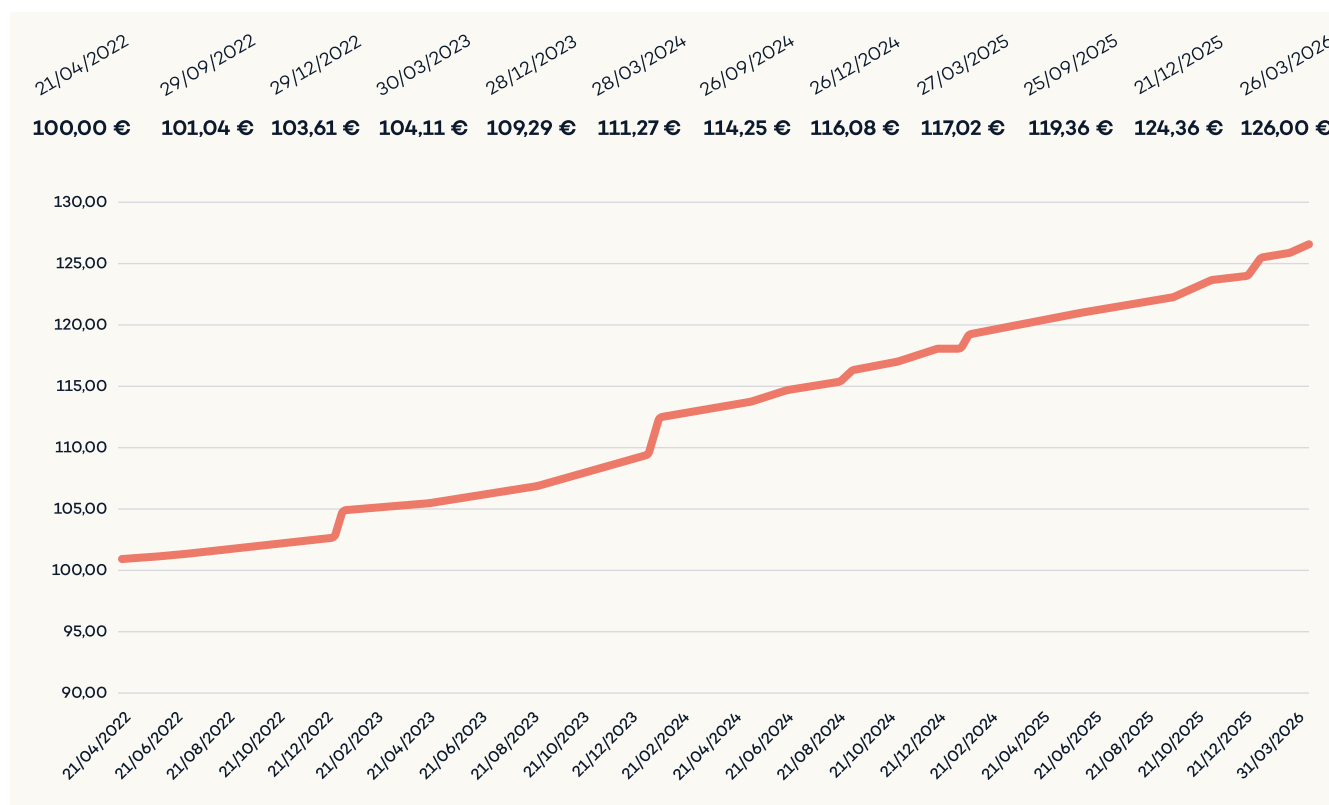
L'effet de levier, s'il accroît la capacité d'investissement, amplifie aussi le risque de pertes et peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Iroko Next en quelques chiffres

Le marché des parts

Sur le trimestre	25/12/2025	Souscriptions	Rachat	25/12/2025
Montants	35 252 672,65 €	3 197 369,29 €	-529 887,64 €	37 920 154,30 €
Nombre de parts	314 890	25 561	-4231	336 220

Valeur liquidative - Parts Iroko Next



Performance Parts Iroko Next

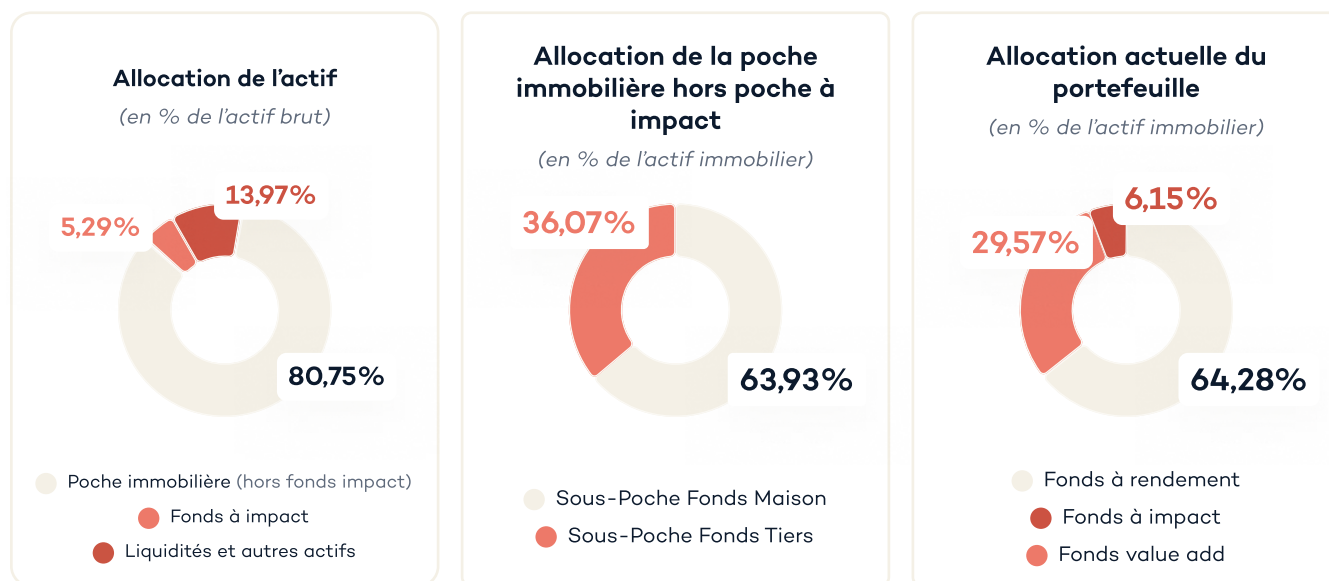
Création ⁽¹⁾	Année en cours	1 an glissant ⁽²⁾
26,00 %	1,29 %	7.67 %

⁽¹⁾ 20/04/2022

⁽²⁾ 31/03/2025 au 31/03/2026

⚠ 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.

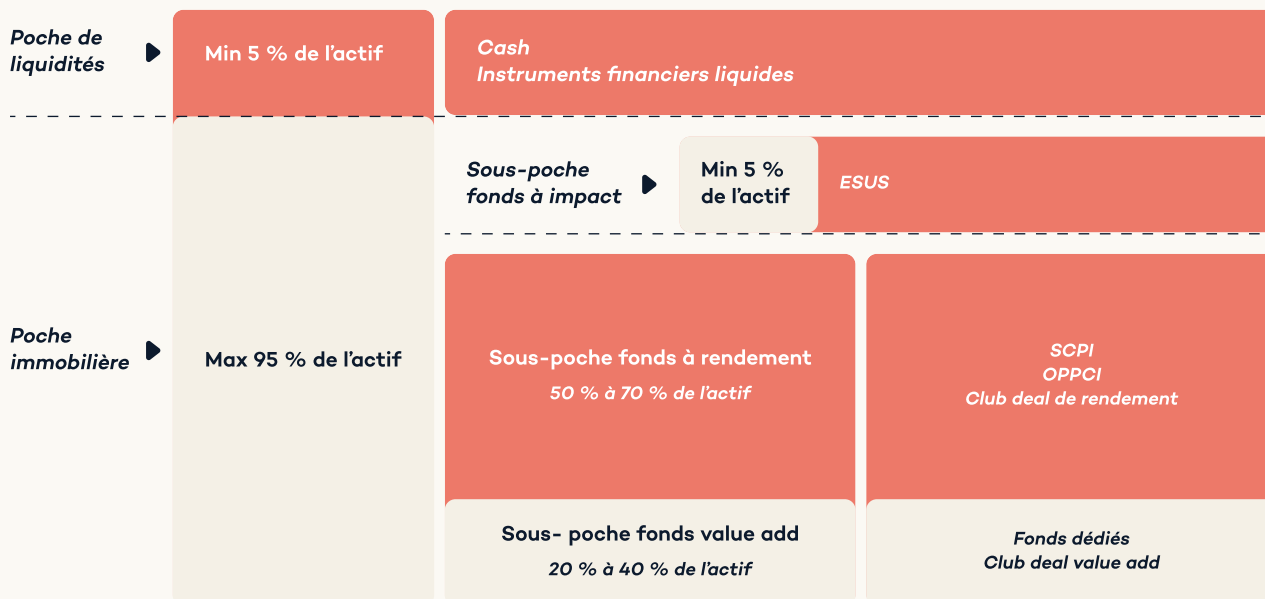
Ratios



⚠ 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

Pour rappel la SCI se doit de respecter son ratio de liquidité minimum de 5 %. Celui-ci s'élève au 31 mars 2026 à 13,97%.



Mouvements sur le portefeuille au T1 2026

Acquisitions

SCPI Iroko Zen (fonds maison Iroko)

Au premier trimestre 2026, la SCI Iroko Next a poursuivi sa stratégie d'investissement dans la SCPI Iroko Zen, fonds maison géré par Iroko SAS, avec un montant total de souscriptions de 307 371 € en usufruit.

Cette opération traduit la volonté d'Iroko Next de continuer à s'exposer à un véhicule d'investissement diversifié, reconnu pour la régularité de ses performances. En 2025, Iroko Zen a enregistré une performance globale annuelle de 8,13 %, intégrant un taux de distribution de 7,14 %. Il s'agit de la cinquième année consécutive au cours de laquelle la SCPI affiche un rendement supérieur à 7 %.

Pour les associés de la SCI Iroko Next, le taux de distribution net d'Iroko Zen s'est établi à 6,04 % en 2025. Au premier trimestre 2026, la SCPI a distribué 3,08 € nets par part, pour un prix de part de 204 €.

Iroko Zen poursuit par ailleurs la diversification de son patrimoine, tant sur le plan géographique que par typologie d'actifs. Au 30 mars 2026, 74 % de ses revenus provenaient de l'étranger. À cette date, la SCPI détenait 177 actifs ainsi qu'une prise de participation, représentant une valorisation de 1 751 M€ hors droits, pour une capitalisation de 1,499 Md€.

En 2025, 0 % des revenus versés par Iroko Zen sont non récurrents et les impôts acquittés à l'étranger représentent 15,41 % des revenus bruts versés.

SCPI Iroko Atlas (fonds maison Iroko)

Suite au résultat de la SCPI Iroko Atlas, la SCI Iroko Next a réinvesti dans la SCPI au premier trimestre 2026, pour 426 769 € en usufruit.

Iroko Atlas a su atteindre une performance global annuelle de 9,41 % incluant un taux de distribution de 9,41%. La SCI Iroko Next a alors reçu un dividende net de 7,75% sur 2025.

la SCPI détient au 31 mars 2026 déjà 14 actifs, situés dans 6 pays d'Europe. La valorisation du patrimoine est de 67,6M € en fin T1 2026. Au T1 2026, le montant des dividendes distribués s'élève à 3,91 € net par part.

En 2025, 0 % des revenus versés par Iroko Atlas sont non récurrents et les impôts acquittés à l'étranger représentent 17,64 % des revenus bruts versés.

Données au 31/03/2026.

Cessions

Néant.

 **Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le prix de la part peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution du marché immobilier et de la valeur du parc immobilier. Les revenus ne sont pas garantis ; ils dépendent notamment du bon paiement des loyers par les locataires. L'imposition des revenus perçus à l'étranger dépend des conventions fiscales applicables et de la situation individuelle de chaque associé. Le cadre fiscal peut évoluer et n'est pas garanti.**

Inventaire détaillé de la SCI

Allocation du portefeuille	Catégorie	Investissement	Allocation
Poche immobilière (hors fonds à impact)		34 293 209 €	80,75%
Sous-Poche Fonds Iroko		21 922 792 €	51,62%
SCPI Iroko Zen	Fonds à rendement Iroko	18 495 825 €	43,55%
SCPI Iroko Atlas	Fonds à rendement Iroko	3 426 968 €	8,07%
Sous-Poche Fonds Tiers		12 370 416 €	29,13 %
Braxton Logistics 3	Fonds value add - SGP tierce	1 022 038 €	2,41 %
SAS Braxton Alfred Hotels	Fonds value add - SGP tierce	1 725 350 €	4,06 %
Braxton Urban Pro	Fonds value add - SGP tierce	352 174 €	0,83 %
Braxton Urban Pro 2	Fonds value add - SGP tierce	314 879€	0,74 %
Tour des Dames	Fonds value add - SGP tierce	893 613 €	2,10 %
Nexity Retail 2	Fonds value add - SGP tierce	1 803 892€	4,25 %
Mistral sélection	Fonds à rendement - SGP tierce	511 291 €	1,20 %
Braxton Promotion 1 - Montreuil	Fonds value add - SGP tierce	713 622 €	1,68 %
Alta Convictions	Fonds à rendement - SGP tierce	376 452 €	0,89 %
Epsicap Nano	Fonds à rendement - SGP tierce	676 893 €	1,59 %
Educatio	Fonds value add - SGP tierce	994 019 €	2,34 %
BIH II	Fonds value add - SGP tierce	500 000 €	1,18 %
BIH II obligations	Fonds value add - SGP tierce	1 445 769 €	3,40 %
Clos Montholon	Fonds value add - SGP tierce	1 040 423 €	2,45 %
Fonds à impact Iroko		2 245 847 €	5,29 %
SCI Iroko Impact	Fonds ESUS IROKO	2 245 847 €	5,29 %
Liquidités et autres actifs		5 931 089 €	13,97 %
Total		42 470 144 €	100,00 %

Pour rappel la SCI se doit de respecter son ratio de liquidité minimum de 5 %. Celui-ci s'élève au 31 mars 2026 à 13,97%.

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

Détail du calcul de la valeur liquidative

Date de VL		26/03/2026 Publiée
Immobilisations		37 629 171,39 €
(+) Écart de réévaluation de valeur (VNC , hors coupon)		- 1 797 754,64 €
(+) Écart de réévaluation de valeur		707 638,50 €
= Actif immobilisé	AI	36 539 055,22 €
Créance d'exploitation		
(+) Créances diverses		248 726,35 €
(+) Disponibilités		5 682 362,76 €
= Actif circulant	AC	5 931 089,11 €
Dettes financières		
(+) Dettes d'exploitation		194 163,00 €
(+) Dettes diverses		- €
= Dettes	D	194 163 €
Actif net avant ajustements	(AI + AC - D)	42 275 981,33 €

Nombre de part existantes Capitalisation	336 220
% de contribution à l'ANR des parts Capitalisation	100,00 %
Valeur liquidative avant ajustements (parts Capitalisation)	125,74 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1 - €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2 - €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3 86 255,26 €
Actif net	(AI + AC - D - EC1 +/- EC2 + EC3) 42 362 236,59 €

Valeur liquidative finale	126,00 €
----------------------------------	-----------------

Rappel des frais de la SCI Iroko Next

Commission de souscription : 0 % HT

Commissions d'investissement		
Actifs	Actifs	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

Commission de gestion		
Assiette	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

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

Échelle de risque (SRI)

Risque Faible 1 2 3 4 5 6 7 Risque Élevé

← RISQUE →

Faible Élevé

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.