

**IROKO**next

# Rapport d'information trimestriel

2<sup>e</sup> trimestre 2024 (VL du 27.06.2024)





## Iroko Next maintient sa dynamique de collecte et de performance dans un marché qui demeure fragilisé

Au deuxième trimestre 2024, la décollecte nette des sociétés civiles a ralenti, atteignant -115 millions d'euros, contre -400 millions d'euros au premier trimestre, selon l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM). Malgré un marché immobilier toujours sous pression, la SCI Iroko Next maintient sa dynamique positive en collectant +4 millions d'euros durant ce trimestre.

Dans un contexte de reprise économique fragile, la SCI Iroko Next continue de démontrer sa solidité avec une performance de +2,74 % sur le premier semestre 2024, alors que la moyenne du marché des SCIs s'établit à -3,68 % (ASPIM). Nous visons une performance de +6,5 % d'ici décembre 2024.



L'objectif de performance 2024 présenté est une estimation des performances futures à partir des données de l'année en cours, 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.

En ce milieu d'année 2024, Iroko Next renforce sa position de leader innovant aux côtés des acteurs traditionnels du marché. La résilience de notre SCI face à un marché fragilisé par l'année 2023 prouve l'efficacité de notre stratégie axée sur des fonds immobiliers récents et opportunistes.

Alors que le marché immobilier amorce une phase de redynamisation, Iroko Next est bien positionnée pour tirer parti des nouvelles opportunités. Les prévisions indiquent une poursuite de la baisse des taux directeurs, créant un environnement favorable pour les investissements stratégiques et la croissance. Nos équipes restent focalisées sur l'identification de fonds externes dont la gestion est de haute qualité.

Plusieurs opportunités d'investissement, représentant une valeur totale de plus de 5 millions d'euros, sont actuellement à l'étude pour le second semestre 2024. La SCI Iroko Next vise à renforcer sa diversification en se concentrant sur des fonds externes.

**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

**36 566**

Parts souscrites  
sur la période

**22**

Parts retirées  
sur la période

**4 083 171 €**

Collecte nette  
sur la période

**4 249 992 €**

Volume d'investissement  
sur la période

### Données cumulées au 27 juin 2024

**112,29 €**

Valeur  
liquidative

**19 377 780 €**

Actif Net réévalué

**18 568 153 €**

Capitalisation

**5**

Nombre de prises  
de participations

**172 562**

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 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. En conséquence, ce dernier peut 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 doivent 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 n'est pas 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 dépend de la situation des marchés immobiliers.

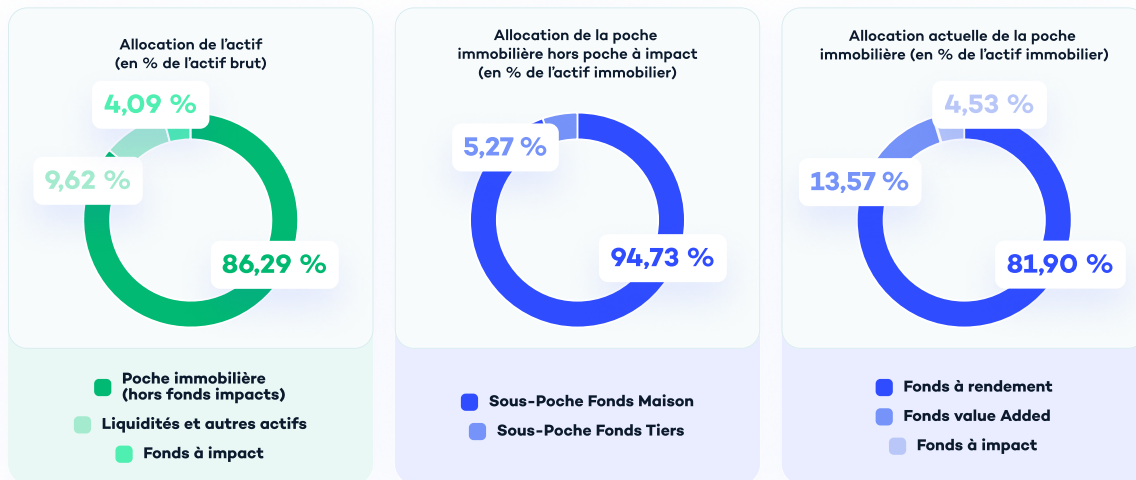
### Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par 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 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 d'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, celle-ci pourrait également 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 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.

## Ratios



## Mouvement sur le portefeuille

### Acquisitions

SCPI Iroko Zen (fonds Maison Iroko) :

La SCI Iroko Next a poursuivi sa stratégie d'investissement dans la SCPI Iroko Zen, le fonds interne d'Iroko, avec des souscriptions atteignant 1 450 000 € en parts en pleine propriété et 1 729 992 € en usufruit de différentes durées. Ce trimestre, l'accent a été mis sur les investissements en usufruit, qui ne représentaient que 50 % des investissements en pleine propriété le 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. Son taux de distribution compétitif est confirmé, avec une moyenne de 7,18 % de TDVM sur le premier semestre 2024.

À ce jour, la SCPI détient un patrimoine de 108 actifs évalués à 703 millions d'euros hors droits, avec une capitalisation atteignant 629 millions d'euros. Iroko Zen confirme sa position dominante en se classant premier collecteur au T1 2024 sur le marché des SCPI, avec une moyenne de 25 millions d'euros de collecte mensuelle au deuxième trimestre.

### 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.





# Iroko Next en quelques chiffres

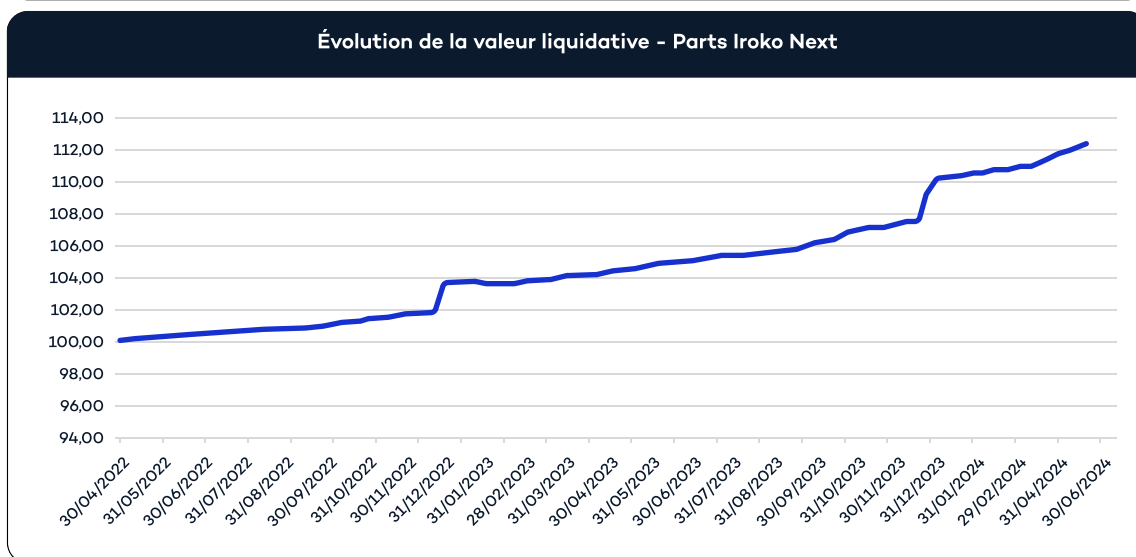
## Le marché des parts

	Capitalisation		
	28/12/2023	28/03/2024	27/06/2024
Montants	10 230 180,11 €	14 484 982,57 €	18 568 153,69 €
Nombre de parts	97 583	136 018	172 562

	Variation de la capitalisation		
	T1 2024	T2 2024	S1 2024
Souscriptions brutes	4 254 802,26 €	4 085 639,30 €	8 340 441,76 €
Rachat	-€	2 468,18 €	2 468,18 €
Souscriptions nettes	4 254 802,26 €	4 083 171,12 €	8 337 973,58 €
Nombre de parts (net de rachat)	38 435	36 544	74 979

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	28/03/2023	27/06/2024
	100,00 €	100,62 €	101,04 €	103,61 €	104,11 €	105,06 €	106,07 €	109,29 €	111,27 €	112,29 €



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 <sup>1</sup>	Année en cours	1 an glissant
12,29 %	2,74 %	6,88 %

<sup>1</sup>20/04/2022

Les performances présentées sont nettes de frais. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

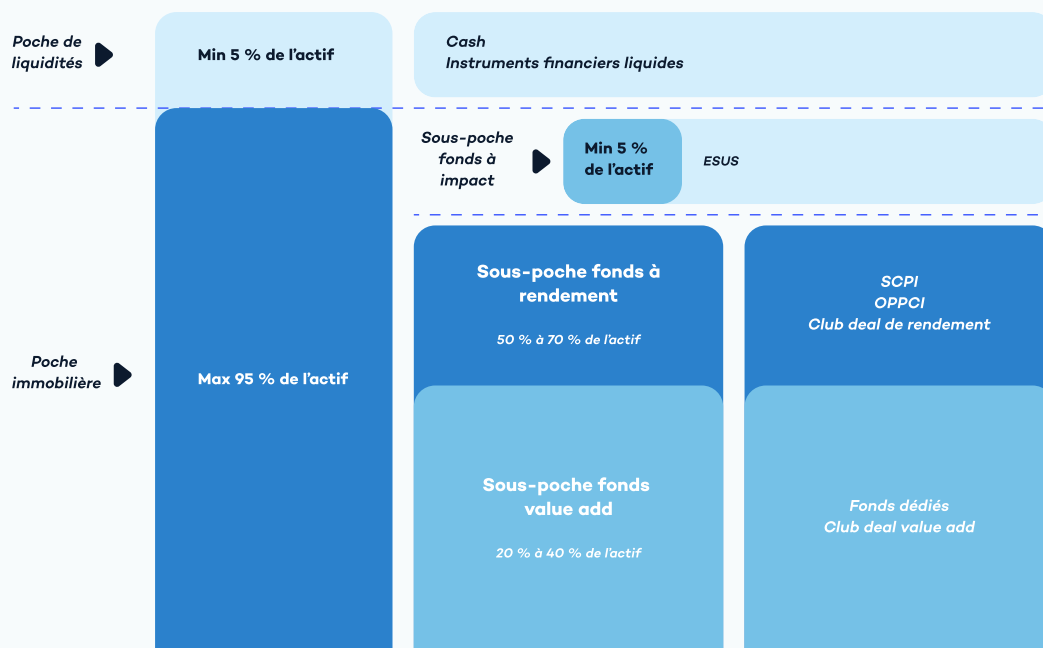


## Inventaire détaillé de la SCI

Allocation du portefeuille	Catégorie	Investissement	Allocation
<b>Poche immobilière (hors fonds à impact)</b>		<b>17 059 579 €</b>	<b>86,29 %</b>
<b>Sous-Poche Fonds Iroko</b>		<b>16 160 379 €</b>	<b>81,74 %</b>
SCPI Iroko Zen	Fonds à rendement IROKO	14 634 879 €	74,03 %
SAS Braxton Alfred Hotels	Fonds Value Add IROKO	1 525 000 €	7,72 %
<b>Sous-Poche Fonds Tiers</b>		<b>899 200 €</b>	<b>4,55 %</b>
Braxton Logistics 3 (*)	Fonds value add - Gérant tiers	899 200 €	4,55 %
<b>Fonds à impact</b>		<b>808 978 €</b>	<b>4,09 %</b>
SCI Iroko Impact	Fonds ESUS IROKO	808 978 €	4,09 %
<b>Liquidités et autres actifs</b>		<b>1 900 965 €</b>	<b>9,62 %</b>
<b>Total</b>		<b>19 769 521 €</b>	<b>100,00 %</b>

(\*) 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 :

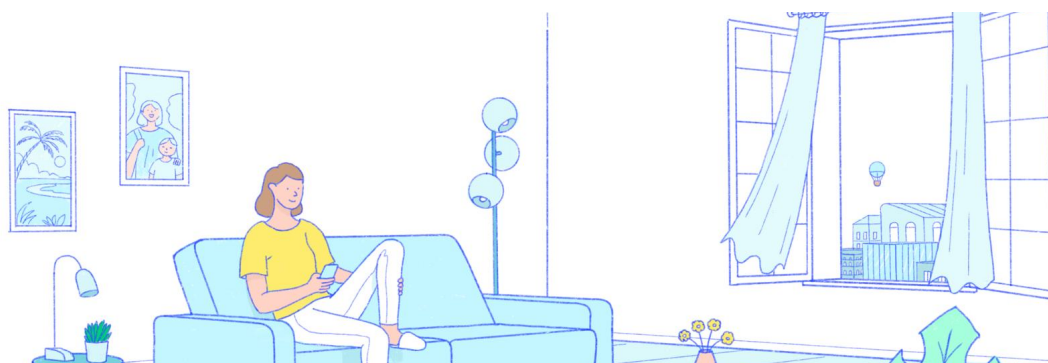




## Détail du calcul de la valeur liquidative

Date de VL		27/06/2024
		Publiée
Immobilisations		17 055 273,20 €
(+) Écart de réévaluation de valeur	-	98 975,07 €
(+) Écart de réévaluation de coupon		714 308,30 €
<b>= Actif immobilisé</b>	<b>AI</b>	<b>17 868 556,58 €</b>
Créance d'exploitation		
(+) Créances diverses		92 795,74 €
(+) Disponibilités		1 808 169,17 €
<b>= Actif circulant</b>	<b>AC</b>	<b>1 900 964,910 €</b>
Dettes financières		
(+) Dettes d'exploitation	-	399 264,570 €
(+) Dettes diverses		- €
<b>= Dettes</b>	<b>D</b>	<b>- 399 264,570 €</b>
<b>Ajustement pour risque d'exigibilité</b>	<b>EC1</b>	<b>- €</b>
<b>Ajustement pour différence d'estimation</b>	<b>EC2</b>	<b>- €</b>
<b>Ajustement pour Frais et Droits, et collecte non investie</b>	<b>EC3</b>	<b>7 523,08 €</b>
<b>Actif net</b>	<b>(AI + AC - D - EC1 +/- EC2 - EC3)</b>	<b>19 377 779,99 €</b>

<b>Ajustement pour Frais et Droits, et collecte non investie</b>	<b>112,29 €</b>
--	-----------------





## 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**  
Directeur général & Co-gérant



## 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.