

Rapport d'information *trimestriel*

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

Dans la lignée du premier trimestre 2026, la SCI Iroko Next affiche une collecte positive (1,3 M€ sur la période), lui permettant ainsi d'investir dans de nouvelles opportunités, et de préparer sereinement la suite de l'année.

Sur l'ensemble du semestre 2026, Iroko Next affiche une performance de +2,22 %, contre +1,3 % au premier semestre 2025. À fin juin 2026, environ 25 % 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 de ce dernier trimestre, la SCI a poursuivi sa stratégie équilibrée entre risque et rendement, en renforçant son exposition aux fonds Iroko : la SCPI Iroko Atlas, dont la performance a atteint 9,41 % (PGA*) dès son premier exercice en 2025 au-delà de son objectif non garanti de 7 %, et la SCPI Iroko Zen, qui enregistre pour la cinquième année consécutive une PGA* supérieure à son objectif non garanti de 6 % (8,13 % en 2025) et qui poursuit sur cette dynamique au premier semestre 2026. Par ailleurs, la SCI a réalisé en juin 2026 un nouvel investissement de 700 k€ en obligations simples au sein du fonds « value-add » On Air – SAS Wall Fitness, rémunéré à 19 % net par an, dont les fonds permettent l'acquisition d'un local commercial à Lille, qui sera loué à un exploitant de salles de sport On Air.

La SCI poursuit sa quête de nouvelles opportunités au sein de fonds « value-add » et de véhicules gérés par des sociétés de gestion tierces, dont les investissements sont actuellement prévus pour le troisième trimestre 2026. Elle finalise notamment un investissement de 500 000 € dans la SCCV Fontenay-aux-Roses, aux côtés de L&P Immobilier, promoteur immobilier spécialisé dans la réalisation de résidences à taille humaine de qualité.



Guillaume Debats

Directeur du Fund Management & Co-Gérant

(*) La Performance Globale Annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de 2025 (9,41 %) et la variation du prix de part entre le 1er janvier 2025 et le 1er janvier 2026 (0 %). Précisons que cette PGA est nette de frais, brute de la fiscalité étrangère et hors fiscalité propre à chaque investisseur. Elle porte sur une période courte et ne présage pas des performances futures ni de l'atteinte de l'objectif non garanti à 10 ans, notamment en raison de l'impact du délai de jouissance.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

En 2025, 0 % des revenus versés par Iroko Atlas, sont non récurrents. Les impôts acquittés à l'étranger par la SCPI Iroko Atlas représentent 17,64 % des revenus bruts versés en 2025. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'évoluer.

Iroko Next en quelques chiffres

Chiffres sur la période

16 688

 Parts souscrites
sur la période

6 213

 Parts retirées
sur la période

1 325 368 €

 Collecte nette
sur la période

4 479 184 €

 Volume d'investissement
sur la période

Données cumulées au 25 juin 2026

127,16 €

 Valeur
liquidative

44 087 101 €

Actif Net réévalué

16*

 Nombre de prises
de participations

346 695

 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.

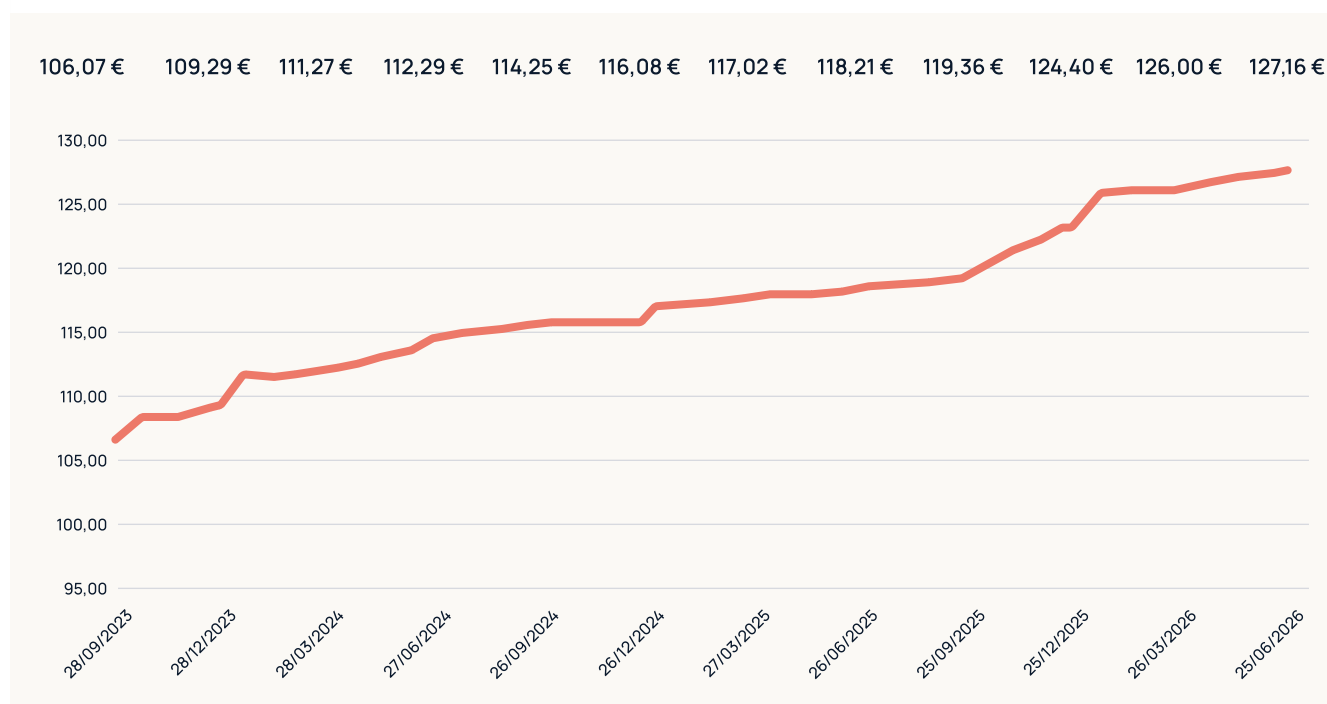
L'effet de levier, s'il accroît la capacité d'investissement, amplifie aussi le risque de pertes et peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Iroko Next en quelques chiffres

Le marché des parts

Sur le trimestre	Stock au 26/03/2026	Souscriptions	Rachat	Stock au 25/06/2026
Montants	37 920 154,30 €	2 111 592,62 €	-786 224,51 €	39 245 522,41 €
Nombre de parts	336 220	16 688	-6 213	346 695

Valeur liquidative - Parts Iroko Next



Performance Parts Iroko Next

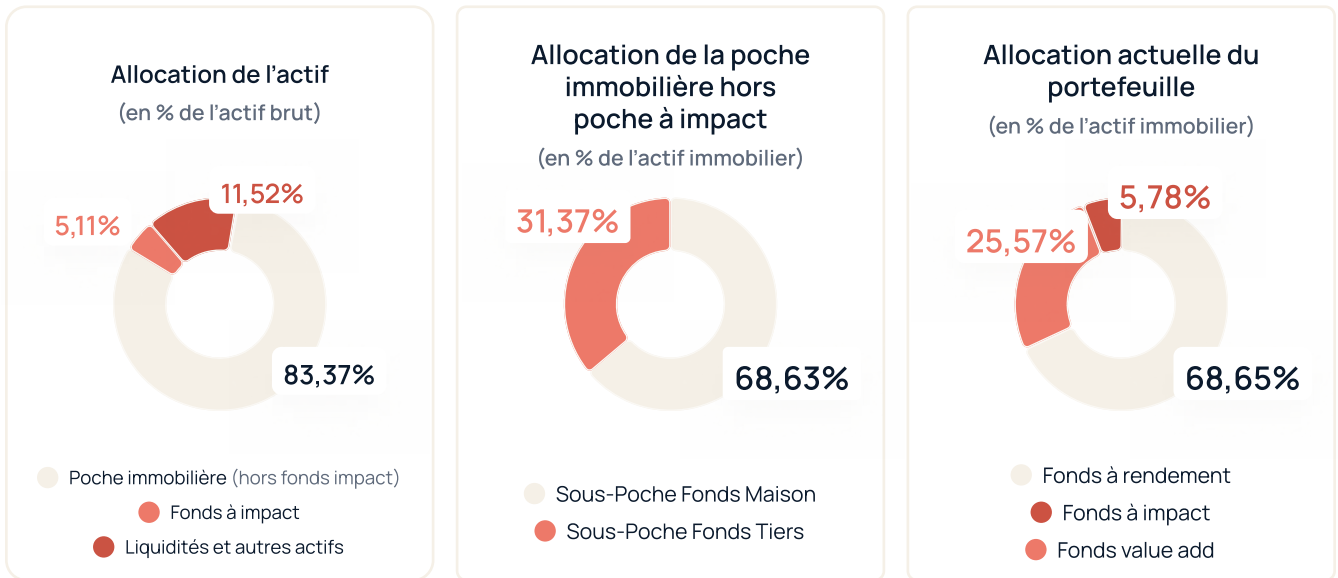
Création ⁽¹⁾	Année en cours	1 an glissant ⁽²⁾
27,16 %	2,22 %	7,57 %

(1) 20/04/2022

(2) 25/06/2025 au 25/06/2026

⚠ 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.

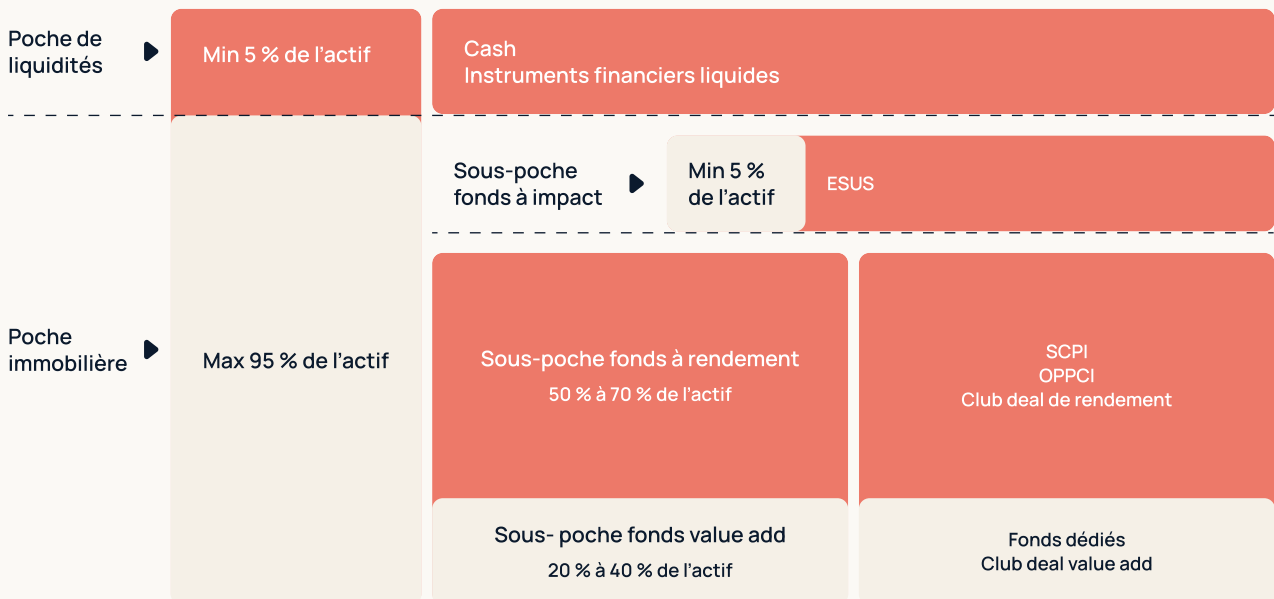
Ratios



⚠ 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 30 juin 2026 à 11,52%.



Vie sociale

L'Assemblée Générale annuelle d'Iroko Next s'est tenue le 30 juin 2026, et l'ensemble des résolutions soumises au vote ont été approuvées. Un comité de suivi a été organisé afin de présenter aux investisseurs les évolutions réglementaires à venir liées au statut de la SCI, actuellement qualifiée d'« Autre FIA » : la société de gestion a fait le choix de faire évoluer Iroko Next vers le statut de Fonds Professionnel Spécialisé (FPS) agréé ELTIF 2.

Mouvements sur le portefeuille au T2 2026

Acquisitions

SCPI Iroko Zen (fonds maison Iroko)

Au deuxième 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 636 617 € 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 %, et elle continue de s'en rapprocher au premier semestre 2026.

Au deuxième trimestre 2026, la SCPI a distribué 2,98 € nets par part, pour un prix de part de 204 €.

Le deuxième trimestre marque l'ouverture d'un nouveau marché pour la SCPI Iroko Zen : la Belgique, qui lui permet d'intensifier son sourcing et de développer un nouveau réseau local. Iroko Zen poursuit ainsi sa diversification avec 73 % de revenus provenant de l'étranger.

De plus, Iroko Zen a activé un second levier de création de valeur potentielle à long terme : la cession d'un premier actif à Barcelone, avec plus-value sur cession. La SCPI possède ainsi au 30 juin 2026 183 actifs, représentant une valorisation de 1,9 Md € hors droit.

SCPI Iroko Atlas (fonds maison Iroko)

Suite au résultat de la SCPI Iroko Atlas, la SCI Iroko Next a réinvesti dans la SCPI au deuxième trimestre 2026, pour 642 568 € en usufruit et 2 500 000 € en pleine propriété.

Iroko Atlas a poursuivi un rythme d'investissement soutenu, avec 9 acquisitions réalisées au deuxième trimestre, pour 52,96 M€ HD et un taux AEM moyen de 9,45 %.

La SCPI détient alors au 30 juin 2026 23 actifs, situés dans 8 pays d'Europe. La valorisation du patrimoine est de 166,9 M€ en fin de T2 2026. Au T2 2026, le montant des dividendes distribués s'élève à 3,88 € net par part.



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.

Obligations simples - On Air - SAS Wall Fitness

Afin de poursuivre sa stratégie de création de valeur, Iroko Next a investi en juin 2026 700 000 € en obligations simples émises par la SAS Wall Fitness, dans le cadre d'un « bridge loan » de 2,45 M€ (financement très court en vue d'être refinancé par une dette bancaire rapidement) apporté par Braxton Asset Management*. L'argent finance l'acquisition d'un local commercial de 2 040 m² en hypercentre de Lille, qui sera loué fermement 10 ans à un exploitant de salles de sport sous l'enseigne ON AIR (loyer 350 000 €/an). Le rendement cible pour Iroko Next est de 19 % net par an, sur une durée courte d'environ 12 mois.

La sortie est prévue via un refinancement de l'actif, une fois l'exploitant installé et le bail signé, pour un montant attendu entre 3 et 3,5 M€. L'opération est sécurisée par une fiducie sur 100 % des titres de la société porteuse de l'actif et un cautionnement solidaire des holdings du groupe.

Cessions

BIH II* – Obligations simples : remboursement de capital et versement des intérêts

En juin 2026, le placement d'Iroko Next en obligations simples au sein du fonds BIH II, pour un montant de 1 400 000 €, est arrivé à échéance après 6 mois, à un taux de 10 %. Le capital de 1 400 000 € a été intégralement remboursé, accompagné du versement des dividendes liés à ce placement, pour un montant de 72 493 €. Cette première sortie pour Iroko Next constitue une étape importante pour la SCI, ce placement ayant généré une plus-value satisfaisante pour le fonds.

(*) Fonds géré par Braxton Asset Management ou Braxton Investment Management. 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. 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)		36 880 846 €	83,37%
Sous-Poche Fonds Iroko		25 310 916 €	57,21%
SCPI Iroko Zen	Fonds à rendement Iroko	18 844 232 €	42,60%
SCPI Iroko Atlas	Fonds à rendement Iroko	6 466 684 €	14,62%
Sous-Poche Fonds Tiers		11 569 930 €	26,15%
Braxton Logistics 3*	Fonds value add - SGP tierce	1 017 440 €	2,30%
SAS Braxton Alfred Hotels*	Fonds value add - SGP tierce	1 722 000 €	3,89%
Braxton Urban Pro*	Fonds value add - SGP tierce	352 120 €	0,80%
Braxton Urban Pro 2*	Fonds value add - SGP tierce	314 939 €	0,71%
Tour des Dames*	Fonds value add - SGP tierce	892 666 €	2,02%
Nexity Retail 2*	Fonds value add - SGP tierce	1 788 213 €	4,04%
Mistral sélection	Fonds à rendement - SGP tierce	509 031 €	1,15%
Braxton Promotion 1 - Montreuil*	Fonds value add - SGP tierce	676 900 €	1,53%
Alta Convictions	Fonds à rendement - SGP tierce	373 951 €	0,85%
Epsicap Nano	Fonds à rendement - SGP tierce	676 892 €	1,53%
Educatio	Fonds value add - SGP tierce	994 019 €	2,25%
BIH II*	Fonds value add - SGP tierce	466 000 €	1,05%
BIH II obligations*	Fonds value add - SGP tierce	0 €	0,00%
Clos Montholon	Fonds value add - SGP tierce	1 077 924 €	2,44%
Obligation Wall Fitness (On Air - Lille)	Fonds value add - SGP tierce	707 835 €	1,60%
Fonds à impact Iroko		2 262 217 €	5,11%
SCI Iroko Impact	Fonds ESUS IROKO	2 262 217 €	5,11%
Liquidités et autres actifs		5 096 363 €	11,52%
Total		44 239 426 €	100,00%

Pour rappel la SCI se doit de respecter son ratio de liquidité minimum de 5 %. Celui-ci s'élève au 30 juin 2026 à 11,52%.

(*) Fonds géré par Braxton Asset Management ou Braxton Investment Management

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		25/06/2026 Publiée
Immobilisations		42 125 155,71 €
(+) Écart de réévaluation de valeur (VNC , hors coupon)		- 3 813 588,39 €
(+) Écart de réévaluation de coupon		831 495,90 €
= Actif immobilisé	AI	39 143 063,21 €
Créance d'exploitation		
(+) Créances diverses		343 797,80 €
(+) Disponibilités		4 752 565,39 €
= Actif circulant	AC	5 096 363,19 €
Dettes financières		
(+) Dettes d'exploitation		242 503,42 €
(+) Dettes diverses		- €
= Dettes	D	242 503,42 €
Actif net avant ajustements	(AI + AC - D)	43 996 922,98 €

Nombre de part existantes Capitalisation		346 695
% de contribution à l'ANR des parts Capitalisation		100,00 %
Valeur liquidative avant ajustements (parts Capitalisation)		126,90 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	- €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	- €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	90 177,94 €
Actif net	(AI + AC - D - EC1 +/- EC2 + EC3)	44 087 100,92 €

Valeur liquidative finale		127,16 €
----------------------------------	--	-----------------

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. »



Guillaume Debats

Directeur du Fund Management & Co-Gérant

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.

Ceci est une communication publicitaire.