

# Rapport d'information trimestriel

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

La SCI Iroko Next continue de se démarquer dans un marché immobilier sous pression au troisième trimestre 2024. Sur cette période, l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) a constaté une légère hausse de la décollecte nette des sociétés civiles, atteignant -164 millions d'euros, contre -115 millions d'euros au trimestre précédent. La SCI Iroko Next continue d'afficher une dynamique positive avec une collecte nette de 11 millions d'euros, tandis que 73 % des SCIs enregistrent des collectes nettes négatives ou nulles. Cette dynamique a d'ailleurs permis à la SCI Iroko Next d'être nouvellement référencée sur l'offre assurance-vie d'UAF Life Patrimoine, plateforme filiale de Spirica.

Dans ce contexte économique fragile, Iroko Next continue de prouver sa solidité avec une performance de +4,5 % sur l'année en cours, bien au-dessus de la moyenne du marché des SCIs, qui s'établit à -3,81 % (ASPIM). Cette performance place Iroko Next en cinquième position sur le marché des SCIs, et notre objectif non garanti reste d'atteindre une performance de plus de 6 % pour l'année 2024. Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Alors que la baisse des taux redonne progressivement de la vigueur au marché immobilier, Iroko Next se positionne pour saisir de nouvelles opportunités. L'investissement dans l'actif de bureaux rue des Dames à Paris, actuellement en restructuration et piloté par Braxton Asset Management, en est un bel exemple. Avec un TRI cible non garanti de 19 %, cet investissement illustre notre stratégie opportuniste dans un marché en mutation.

Cette conjoncture favorable nous encourage à maintenir notre dynamique d'investissements en stratégie Value-Add. La SCI Iroko Next prévoit ainsi d'engager plus de 3 millions d'euros dans des fonds axés sur la création de valeur par la recherche de locataires et/ou la réalisation de travaux. Ce type d'investissement est complémentaire à notre stratégie de rendement menée via la SCPI Iroko Zen.

Parallèlement, Iroko Next réalisera au trimestre prochain un second investissement dans un fonds à impact, la SCI Iroko Impact, classée article 9 SFDR, afin d'atteindre son ratio minimum de 5 % d'investissements dans un fonds à impact social au regard de son label Finansol.



**Guillaume Debats**

Directeur du Fund Management & Co-Gérant

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

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.

À titre d'information, les actionnaires de Braxton Asset Management ont un lien capitalistique avec Iroko. L'article 9 du règlement SFDR cité désigne les fonds visant explicitement un impact environnemental ou social positif, avec des objectifs de durabilité mesurables et transparents.

## Iroko Next en quelques chiffres

### Chiffres sur la période

22 326

Parts souscrites  
sur la période

0

Parts retirées  
sur la période

2 524 435 €

Collecte nette  
sur la période

891 939 €

Volume d'investissement  
sur la période

### Données cumulées au 26 septembre 2024

114,25 €

Valeur  
liquidative

22 265 319 €

Actif Net réévalué

21 092 589 €

Capitalisation

6

Nombre de prises  
de participations

194 888

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.

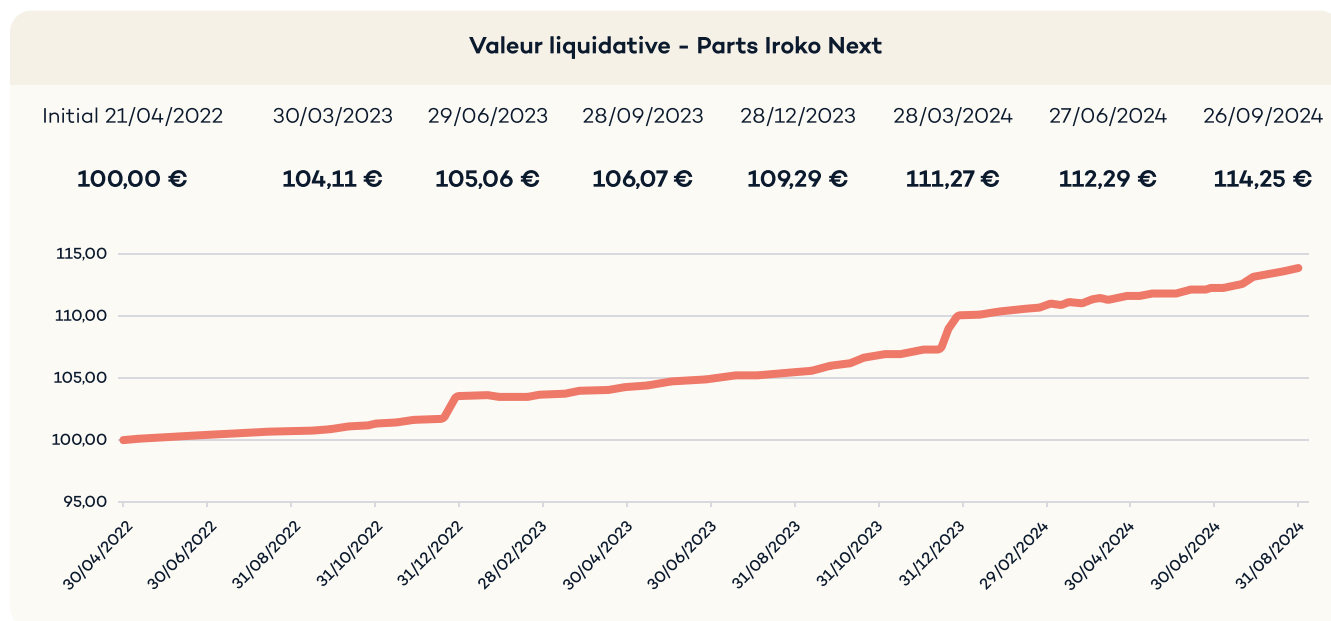
# Iroko Next en quelques chiffres

## Le marché des parts

Capitalisation	28/12/2023	27/06/2024	26/09/2024
Montants	10 230 180,11 €	18 568 153,69 €	21 092 589 €
Nombre de parts	97 583	172 562	194 888

Variation de la capitalisation	S1 2024	T3 2024	Cumulé T3 2024
Souscriptions brutes	8 340 441,76 €	2 524 435,33 €	10 864 877,09 €
Rachat	- 2 468,18 €	/	- 2 468,18 €
Souscriptions nettes	8 337 973,58 €	2 524 435,33 €	10 862 408,91 €
Montants parts nettes	74 979	22 326	97 305



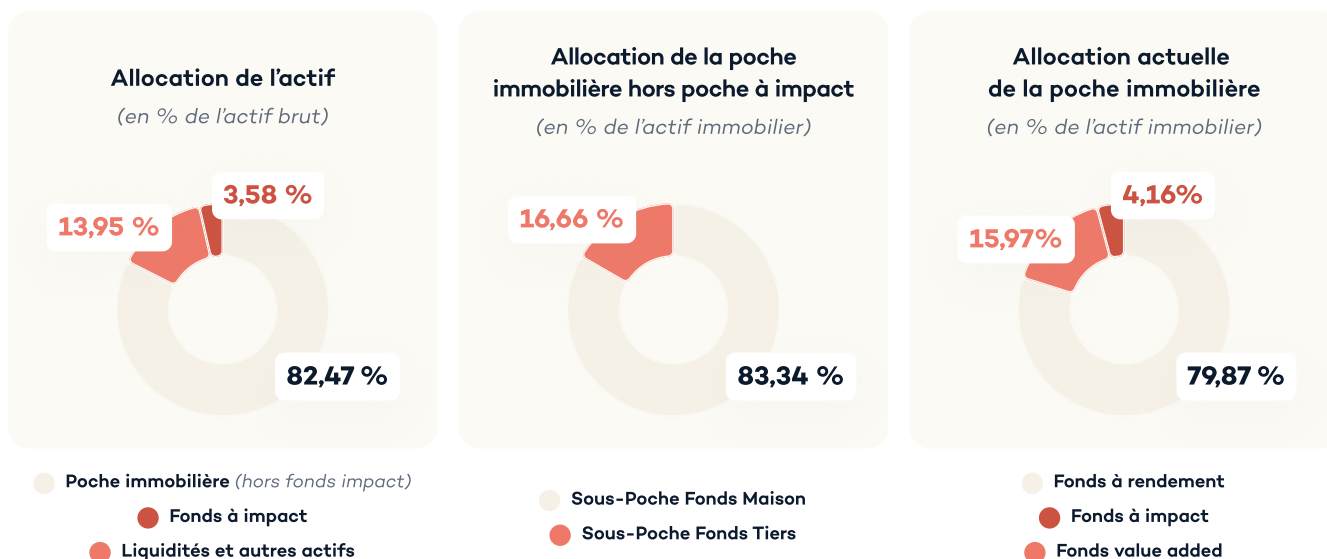
Performance Parts Iroko Next		
Création (1)	Année en cours (2)	1 an (3)
14,25 %	4,53 %	7,71 %

(1) 20/04/2022 | (2) du 01/01/2024 au 26/09/2024 | (3) du 28/09/2023 au 26/09/2024

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 présentent pas des performances futures.

## Ratios



## Mouvement sur le portefeuille

### Acquisitions

#### SCPI Iroko Zen

##### par Iroko

La SCI Iroko Next a poursuivi sa stratégie d'investissement en allouant 191 k€ à la SCPI Iroko Zen, le fonds interne d'Iroko. Sur ce montant, 70 % ont été investis en usufruit.

À ce jour, la SCPI possède un portefeuille de 118 actifs évalués à 718 millions d'euros hors droits, avec une capitalisation atteignant 712 millions d'euros.

#### Tour des Dames

##### par Braxton Asset Management

Parallèlement, la SCI Iroko Next a investi 700 k€ dans un fonds externe en stratégie Value-Add. Ce fonds a pour objectif d'acquérir un hôtel particulier situé dans le 8e arrondissement de Paris, avec pour projet de le transformer en bureaux haut de gamme destinés à des locataires de premier ordre. Une rénovation d'envergure sera réalisée, suivie d'une revente envisagée d'ici deux ans.

### Cessions

Néant.

Données au 30/10/2024.

Pour rappel, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

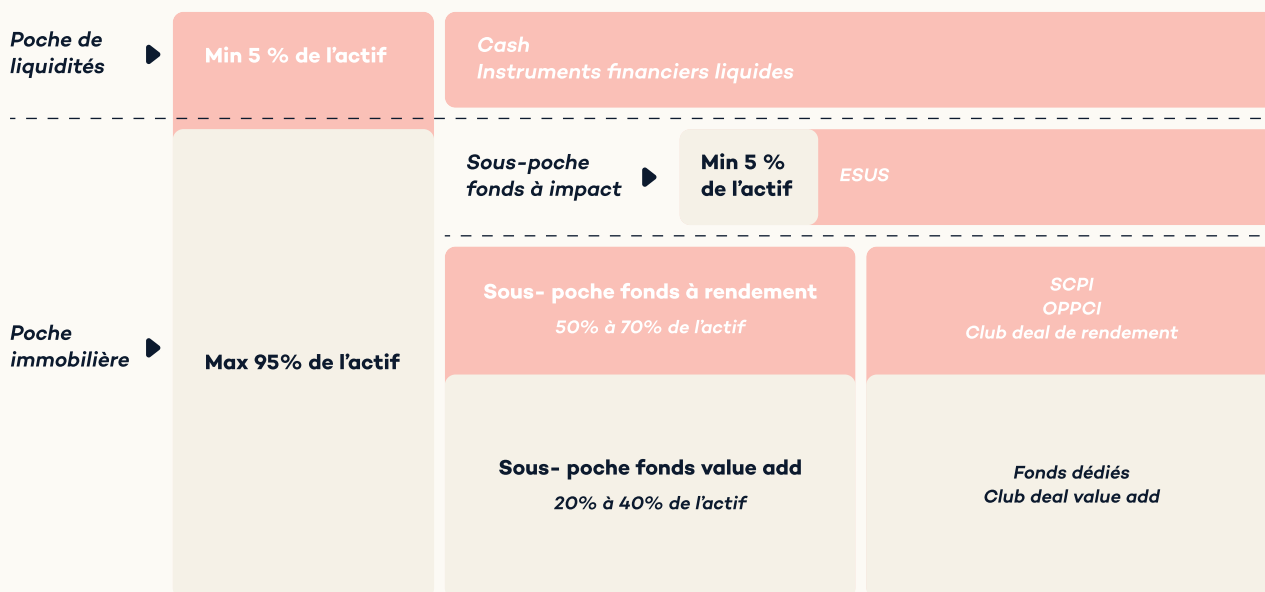
Le portefeuille est susceptible d'évoluer selon la politique d'investissement décrite dans la documentation réglementaire. À titre d'information, les actionnaires de Braxton Asset Management ont un lien capitalistique avec Iroko.

## Inventaire détaillé de la SCI

Allocation du portefeuille	Catégorie	Investissement	Allocation
<b>Poche immobilière (hors fonds à impact)</b>		<b>18 756 885 €</b>	<b>82,47%</b>
<b>Sous-Poche Fonds Iroko</b>		<b>15 631 685 €</b>	<b>68,73 %</b>
SCPI Iroko Zen	Fonds à rendement Iroko	15 631 685 €	68,73 %
<b>Sous-Poche Fonds Tiers</b>	Fonds Value Add Iroko	<b>3 125 199 €</b>	<b>13,74 %</b>
SAS Braxton Alfred Hotels	Fonds value add - Gérant tiers	1 525 500 €	6,71 %
Tour des Dames	Fonds value add - Gérant tiers	699 999 €	3,08 %
Urban Pro	Fonds value add - Gérant tiers	500 €	0,00 %
Braxton Logistics 3 (*)		899 200 €	3,95 %
<b>Fonds à impact</b>	Fonds ESUS IROKO	<b>814 893 €</b>	<b>3,58 %</b>
SCI Iroko Impact		814 893 €	3,58 %
<b>Liquidités et autres actifs</b>		<b>3 171 897 €</b>	<b>13,95 %</b>
<b>Total</b>		<b>22 743 674 €</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		26/09/2024
		Publiée
Immobilisations		20 075 388,71 €
(+) Écart de réévaluation de valeur	-	1 428 623,01 €
(+) Écart de réévaluation de coupon		925 011,72 €
<b>= Actif immobilisé</b>	<b>AI</b>	<b>19 571 777,42 €</b>
Créance d'exploitation		
(+) Créances diverses		102 022,76 €
(+) Disponibilités		3 069 873,87 €
<b>= Actif circulant</b>	<b>AC</b>	<b>3 171 896,63 €</b>
Dettes financières		
(+) Dettes d'exploitation	-	493 913,63 €
(+) Dettes diverses		- €
<b>= Dettes</b>	<b>D</b>	<b>- 493 913,63 €</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 &amp; droits &amp; collecte non investie</b>	<b>EC3</b>	<b>15 558,46 €</b>
<b>Actif net</b>	<b>(AI + AC - D - EC1 +/- EC2 - EC3)</b>	<b>22 265 318,88 €</b>
<b>Valeur liquidative finale (Part C)</b>		<b>114,25 €</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 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. »



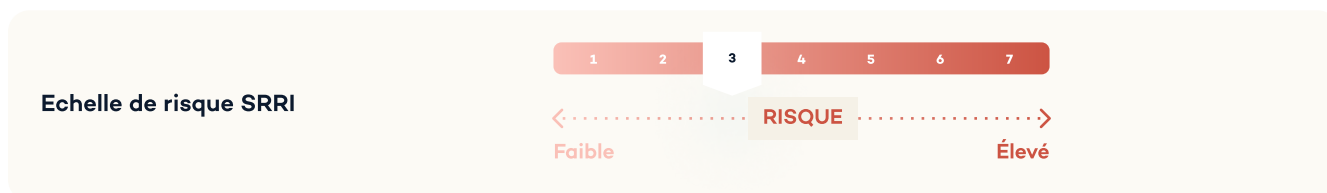
**Pierre-Antoine Burgala**  
Directeur général



## 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



## 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

**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.