

Rapport d'information trimestriel

Rapport d'information trimestriel

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

La SCI Iroko Next poursuit son développement avec une collecte de 2,4 M€ au troisième trimestre 2025. Le marché des sociétés civiles en unités de compte montre enfin des signes de stabilisation par rapport au deuxième trimestre de la même année. Dans ce contexte, la SCI Iroko Next prévoit déjà de nouvelles acquisitions au cours du quatrième trimestre 2025, dont la valorisation prévisionnelle devrait contribuer à une progression de la valeur de la SCI en fin d'année.

Iroko Next affiche une performance de +0,97 % sur le seul T3 2025, portant sa performance depuis le début de l'année (YTD) à +4,48 %. À noter que 18 % du portefeuille sont investis dans des fonds à stratégie "value-add", dont la création de valeur potentielle se concrétise principalement en fin d'année, au gré des expertises annuelles. Rappelons néanmoins que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Au cours du trimestre, Iroko Next a souscrit dans la SCPI Iroko Atlas dès son lancement, en septembre 2025, afin de bénéficier d'une décote de 9 % sur le prix de souscription¹. Cette nouvelle SCPI, lancée par Iroko, combine l'ensemble du savoir-faire déjà démontré sur sa première SCPI, Iroko Zen : une grande diversification et granularité dans ses investissements, des équipes de gestion expérimentées assurant un maillage fin du sourcing, et une approche opportuniste.

Iroko Atlas se distinguera néanmoins d'Iroko Zen par une approche moins « patrimoniale » et plus dynamique dans ses investissements. Le déploiement des capitaux se fera exclusivement hors de France, principalement en Europe de l'Ouest, tout en s'ouvrant à trois nouveaux marchés : l'Europe centrale, les pays nordiques, et, sur opportunités, l'Amérique du Nord. Son taux de distribution cible non garanti est fixé à 6,5 %, et son TRI cible à 10 ans non garanti est de 7 %.²

Forts de ces belles perspectives d'investissement, nous confirmons notre ambition de dépasser à nouveau notre objectif de performance non garanti de 5 % à fin 2025. L'objectif présenté est une estimation des performances futures à partir des données de l'année 2025, 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.

¹Les parts souscrites avec décote sont soumises à une période de blocage de 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF en date du 24 juin 2025. La décote vise à compenser les risques spécifiques liés au lancement récent de la SCPI.

²Le Taux de Rendement Interne (TRI) d'une SCPI mesure la rentabilité annuelle moyenne d'un investissement en prenant en compte les revenus distribués et la valorisation des parts sur une période donnée.

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

La SCII Iroko Next poursuit son développement avec une collecte de 2,4 M€ au troisième trimestre 2025. Le marché des sociétés civiles en unités de compte montre enfin des signes de stabilisation par rapport au deuxième trimestre de la même année. Dans ce contexte, la SCII Iroko Next prévoit déjà de nouvelles acquisitions au cours du quatrième trimestre 2025, dont la valorisation prévisionnelle devrait contribuer à une progression de la valeur de la SCII en fin d'année.

Iroko Next affiche une performance de +0,97 % sur le seul T3 2025, portant sa performance depuis le début de l'année (YTD) à +4,48 %. À noter que 18 % du portefeuille sont investis dans des fonds à stratégie "value-add", dont la création de valeur potentielle se concrétise principalement en fin d'année, au gré des expertises annuelles. Rappelons néanmoins que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Au cours du trimestre, Iroko Next a souscrit dans la SCPI Iroko Atlas dès son lancement, en septembre 2025, afin de bénéficier d'une décote de 9 % sur le prix de souscription¹. Cette nouvelle SCPI, lancée par Iroko, combine l'ensemble du savoir-faire déjà démontré sur sa première SCPI, Iroko Zen : une grande diversification et granularité dans ses investissements, des équipes de gestion expérimentées assurant un maillage fin du sourcing, et une approche opportuniste.

Iroko Atlas se distinguera néanmoins d'Iroko Zen par une approche moins « patrimoniale » et plus dynamique dans ses investissements. Le déploiement des capitaux se fera exclusivement hors de France, principalement en Europe de l'Ouest, tout en s'ouvrant à trois nouveaux marchés : l'Europe centrale, les pays nordiques, et, sur opportunités, l'Amérique du Nord. Son taux de distribution cible non garanti est fixé à 6,5 %, et son TRI cible à 10 ans non garanti est de 7 %.²

Forts de ces belles perspectives d'investissement, nous confirmons notre ambition de dépasser à nouveau notre objectif de performance non garanti de 5 % à fin 2025. L'objectif présenté est une estimation des performances futures à partir des données de l'année 2025, 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.

¹Les parts souscrites avec décote sont soumises à une période de blocage de 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF en date du 24 juin 2025. La décote vise à compenser les risques spécifiques liés au lancement récent de la SCPI.

²Le Taux de Rendement Interne (TRI) d'une SCPI mesure la rentabilité annuelle moyenne d'un investissement en prenant en compte les revenus distribués et la valorisation des parts sur une période donnée.

Iroko Next en quelques chiffres

Chiffres sur la période

22 130

Parts souscrites
sur la période

1 704

Parts retirées
sur la période

2 419 188 €

Collecte nette
sur la période

3 273 148 €

Volume d'investissement
sur la période

Données cumulées au 25 septembre 2025

119,36 €

Valeur
liquidative

33 771 668,82 €

Actif Net réévalué

31 412 350 €

Capitalisation

12*

Nombre de prises
de participations

282 942

Nombre de parts
émises

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

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

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

Chiffres sur la période

22 130

 Parts souscrites
sur la période

1 704

 Parts retirées
sur la période

2 419 188 €

 Collecte nette
sur la période

3 273 148 €

 Volume d'investissement
sur la période

Données cumulées au 25 septembre 2025

119,36 €

 Valeur
liquidative

33 771 668,82 €

Actif Net réévalué

31 412 350 €

Capitalisation

12*

 Nombre de prises
de participations

282 942

 Nombre de parts
émises

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

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

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

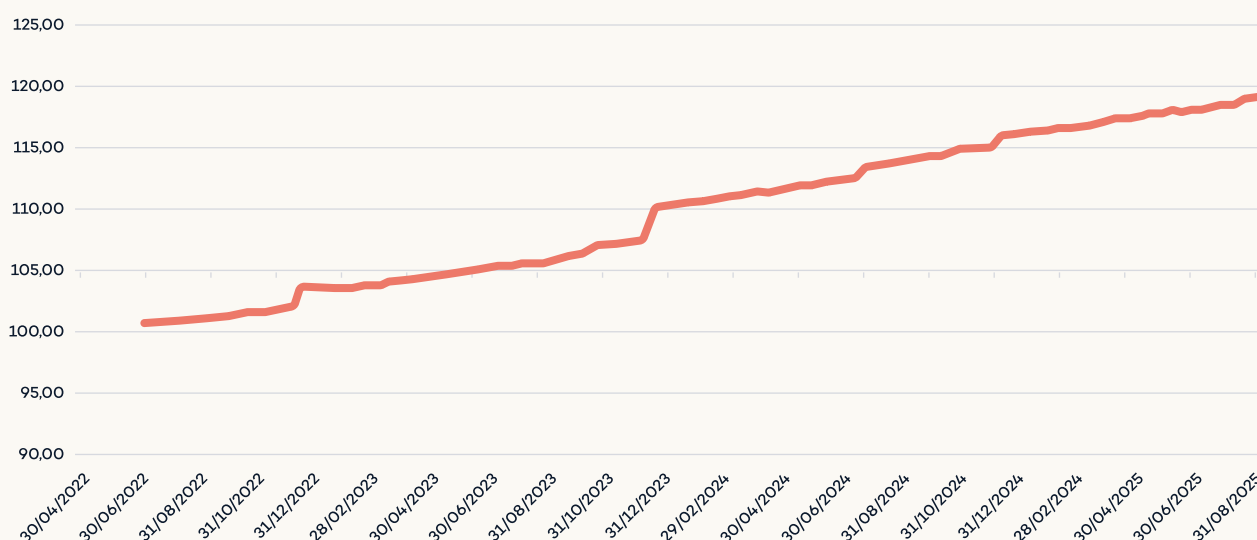
Capitalisation	26/09/2024	Souscriptions	Rachat	25/09/2025
Montants	21 092 589,02 €	11 335 749,40 €	-1 015 988,31 €	31 412 350,11 €
Nombre de parts	194 888	96 764	-8 710	282 942

Variation de la capitalisation	26/06/2025	Souscriptions	Rachat	25/09/2025
Montants	28 993 162,25 €	2 621 618,72 €	-202 430,86 €	31 412 350,11 €
Nombre de parts	262 516	22 130	-1 704	282 942

Valeur liquidative - Parts Iroko Next

Initial 21/04/2022 29/09/2022 29/12/2022 30/03/2023 28/09/2023 28/12/2023 28/03/2024 26/09/2024 26/12/2024 27/03/2025 25/09/2025

100,00 € 101,04 € 103,61 € 104,11 € 106,07 € 109,29 € 111,27 € 114,25 € 116,08 € 117,02 € 119,36 €



Performance Parts Iroko Next

Création (1)

Année en cours

1 an

19,36 %

2,83 %

4,48 %

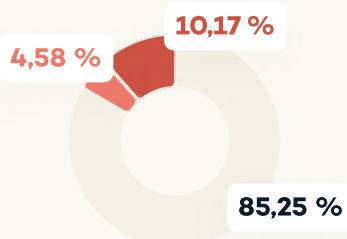
(1) 20/04/2022

⚠ 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

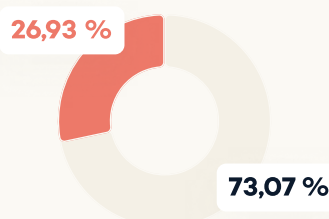
(en % de l'actif brut)



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

Allocation de la poche immobilière hors poche à impact

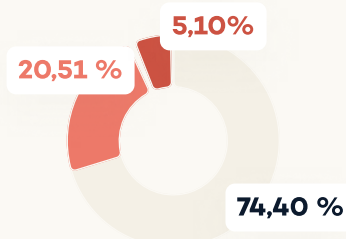
(en % de l'actif immobilier)



- Sous-Poche Fonds Maison
- Sous-Poche Fonds Tiers

Allocation actuelle de la poche immobilière

(en % de l'actif immobilier)



- Fonds à rendement
- Fonds à impact
- Fonds value add

⚠ 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

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 %.

Poche de liquidités

Min 5 % de l'actif

Cash
Instruments financiers liquides

Sous-poche fonds à impact

Min 5 % de l'actif

ESUS

Poche immobilière

Max 95 % de l'actif

Sous-poche fonds à rendement
50 % à 70 % de l'actif

SCPI
OPPCI
Club deal de rendement

Sous- poche fonds value add
20 % à 40 % de l'actif

Fonds dédiés
Club deal value add

Inventaire détaillé de la SCI

Allocation du portefeuille	Catégorie	Investissement	Allocation
Poche immobilière (hors fonds à impact)		29 055 966 €	82,25 %
Sous-Poche Fonds Iroko		21 230 179 €	62,29 %
SCPI Iroko Zen	Fonds à rendement Iroko	19 223 419 €	56,40 %
SCPI Iroko Atlas	Fonds à rendement Iroko	2 006 760 €	5,89 %
Sous-Poche Fonds Tiers		7 825 787 €	22,96 %
SAS Braxton Alfred Hotels	Fonds value add - Gérant tiers	1 563 000 €	4,59 %
Tour des Dames	Fonds value add - Gérant tiers	699 999 €	2,05 %
Mistral sélection	Fonds à rendement - Gérant tiers	509 848 €	1,50 %
NR2 Braxton LP Retail Promotion	Fonds value add - Gérant tiers	618 117 €	1,81 %
NR2 Braxton Retail Promotion	Fonds value add - Gérant tiers	618 117 €	1,81 %
NR2 Braxton IZI Retail Promotion	Fonds value add - Gérant tiers	463 588 €	1,36 %
Braxton Urban Pro	Fonds value add - Gérant tiers	327 998 €	0,96 %
Braxton Urban Pro 2	Fonds value add - Gérant tiers	313 685 €	0,92 %
Braxton Logistics 3	Fonds value add - Gérant tiers	973 600 €	2,86 %
Braxton Promotion 1 - Montreuil	Fonds value add - Gérant tiers	700 000 €	2,05 %
Alta Convictions	Fonds à rendement - SGP tierce	372 852 €	1,09 %
Epsicap Nano	Fonds à rendement - SGP tierce	664 981 €	1,95 %
Fonds à impact Iroko		1 560 043 €	4,58 %
SCI Iroko Impact		1 560 043 €	4,58 %
Liquidités et autres actifs		3 466 897 €	10,17 %
Total		34 082 906 €	100,00 %

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

⚠ L'allocation du portefeuille de la SCI peut évoluer à tout moment en fonction de la stratégie d'investissement et des conditions de marché.

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, son fonds maison géré par Iroko SAS, avec un montant total de souscriptions de 623 150 € en usufruit, réparties sur des durées variées, ainsi que 650 000 € en pleine propriété. Cette opération marque une reprise significative des investissements en usufruit dans Iroko Zen et confirme le rôle central de ce véhicule dans la stratégie de la SCI.

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 avait enregistré une performance globale annuelle (PGA) de 8,32 %, incluant un taux de distribution de 7,32 %, réalisant ainsi pour la quatrième année consécutive un rendement supérieur à 7 %. Pour les associés de la SCI Iroko Next, le taux de distribution net s'est établi à 6,29 % en 2024. Au troisième trimestre 2025, la SCPI a distribué 3,03 € nets par part, pour un prix de part de 202 €. **Rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures et que les revenus ne sont pas garantis ; ils dépendent notamment du bon paiement des loyers par les locataires.**

Par ailleurs, Iroko Zen poursuit l'élargissement de son exposition, tant en termes de typologies d'actifs que de répartition géographique. Au 30 septembre 2025, 73 % de ses revenus proviennent de l'étranger. À cette date, la SCPI détient un portefeuille composé de 164 actifs et d'une prise de participation, valorisés à 1 461 M€ hors droits, pour une capitalisation atteignant 1,24 Md€.

De plus, la SCPI a relevé son prix de part en août 2025, passant de 202 € à 204 €, soit une nouvelle hausse de 1 %. Cette augmentation se répercute directement sur la valeur liquidative de la SCI Iroko Next et témoigne de la bonne performance d'Iroko Zen, confortant ainsi la décision d'y renouveler un investissement significatif.

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.

SCPI Iroko Atlas (fonds maison Iroko)

Dans le cadre de sa stratégie de diversification, la SCI Iroko Next a récemment investi dans la SCPI Iroko Atlas, un nouveau véhicule d'investissement lancé par Iroko SAS, présentant de belles perspectives de développement. La SCI a pu bénéficier d'une acquisition de parts sponsor à un prix avantageux de 182 €, soit une décote de 9 %¹ par rapport au prix de souscription, offrant ainsi un potentiel immédiat de plus-value. Forte de son expérience réussie avec Iroko Zen, dont les performances ont été solides depuis sa création, la SCI aborde cet investissement avec confiance et prudence.

Iroko Atlas se distingue par une approche flexible et opportuniste, lui permettant de saisir des opportunités sur différents types d'actifs immobiliers (logistique, bureaux, santé, commerces, etc.) tout en adaptant sa stratégie à l'évolution du marché.

Iroko Atlas vise un taux de distribution cible non garanti de 6,5 % et un TRI cible à 10 ans non garanti de 7 %². Son délai de jouissance, fixé à 4 mois seulement, permet aux investisseurs de bénéficier rapidement des revenus générés. Lors de son lancement, la SCPI a rencontré un succès immédiat, atteignant un capital de 30 M€ en peu de temps, témoignant de la confiance des investisseurs dans ce nouveau véhicule.

Mouvements sur le portefeuille

Bien qu'encore récente, Iroko Atlas bénéficie de la même rigueur de gestion et de la même expertise qui ont fait le succès d'Iroko Zen, combinant potentiel de rendement et gestion prudente des risques. Au 30 septembre 2025, la SCPI détient déjà un premier actif situé en Irlande, acquis en janvier 2025 pour une valeur d'environ 1 M€.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

¹Les parts souscrites avec décote sont soumises à une période de blocage de 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF en date du 24 juin 2025. La décote vise à compenser les risques spécifiques liés au lancement récent de la SCPI.

²Le Taux de Rendement Interne (TRI) d'une SCPI mesure la rentabilité annuelle moyenne d'un investissement en prenant en compte les revenus distribués et la valorisation des parts sur une période donnée.

Investir en SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. Dans le cadre d'investissements réalisés à l'étranger, la valeur des actifs et les revenus distribués peuvent également être impactés par les fluctuations des taux de change. Pour plus d'informations sur Iroko Zen ou Iroko Atlas, veuillez consulter la documentation réglementaire disponible sur iroko.com.

*Données au 30/09/2025.

Cessions

Néant.

Détail du calcul de la valeur liquidative

Date de VL		25/09/2025 Publiée
Immobilisations		32 017 755,12 €
(+) Écart de réévaluation de valeur (VNC , hors coupon)		- 2 010 563,00 €
(+) Écart de réévaluation de valeur		608 816,59 €
= Actif immobilisé	AI	30 616 008,71 €
Créance d'exploitation		- €
(+) Créances diverses		3 466 897,20 €
(+) Disponibilités		- €
= Actif circulant	AC	3 466 897,20 €
Dettes financières		- €
(+) Dettes d'exploitation		369 392,02 €
(+) Dettes diverses		- €
= Dettes	D	369 392,02 €
Actif net avant ajustements	(AI + AC - D)	33 713 513,89 €

Nombre de part existantes Capitalisation	282 942
% de contribution à l'ANR des parts Capitalisation	100,00 %
Valeur liquidative avant ajustements (parts Capitalisation)	119,15 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1 - €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2 - €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3 58 154,93 €
Actif net avant ajustements	(AI + AC - D - EC1 +/- EC2 + EC3) 33 771 668,82 €

Valeur liquidative finale (Part C)	119,36 €
---	-----------------

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	1,80 % HT maximum
Poche de Liquidités	Valeur des actifs	1,80 % HT maximum

Commission de rachat : 0 % HT

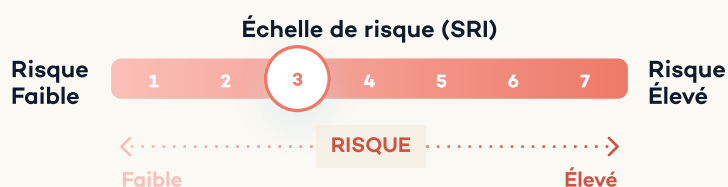
« Iroko Next permet aux épargnants en assurance-vie d'investir dans les deux états naturels de l'immobilier, en offrant un accès indirect aux meilleurs gérants du marché : l'immobilier qui génère un loyer potentiel et l'immobilier qui nécessite une restructuration ou un repositionnement. Ce positionnement 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

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	FR00140OCVY1
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.