

Rapport d'information trimestriel

IROKO•next

Iroko Next poursuit son développement dans un marché en mutation

La SCI Iroko Next a enregistré une collecte de 11,9 M€ en 2024, se plaçant ainsi au 6^e rang du marché cette année (Source ASPIM).

En effet, la décollecte nette des sociétés civiles s'établit à -930 M€ en 2024, contre -564 M€ en 2023, illustrant une année difficile marquée par les demandes massives de retraits initiées en 2023 à la suite de la hausse brutale des taux mi-2023 (Source ASPIM). Cependant, au quatrième trimestre 2024, les sociétés civiles ont enregistré une décollecte nette de -250 M€, marquant une amélioration sur un an par rapport au quatrième trimestre 2023 (-835 M€) (Source ASPIM).

Dans ce contexte, la performance globale des sociétés civiles en unités de compte immobilières est à nouveau négative et s'établit à -4,7 %. On note toutefois une grande disparité, avec 58 % des sociétés civiles affichant une performance positive en 2024 (+2,8 % en moyenne), tandis que 42 % du marché en nombre présentent une performance négative (-8,3 % en moyenne).

Dans cet environnement contrasté, la SCI Iroko Next enregistre une performance annuelle 2024 de +6,21 % et se classe deuxième du marché des SCI. Pour rappel, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Iroko Next adopte une stratégie proactive pour saisir de nouvelles opportunités et diversifier son portefeuille. Dans cette optique, la SCI élargit son champ d'investissement en acquérant des parts de la SCPI Mistral, gérée par SwissLife Asset Management. Cette SCPI se distingue par son approche diversifiée, investissant dans une large gamme d'actifs immobiliers au sein de la zone euro,

L'année 2024 de la SCI Iroko Next a également été marquée par un renforcement de sa poche « Value-Add ». Son investissement dans Nexity Retail s'inscrit dans cette démarche, visant l'acquisition d'un large portefeuille de commerces de pied d'immeuble, dont un tiers vacants, en vue d'une revente à la découpe ou par lots, avec un objectif de TRI de 15 % (non garanti).

Dans cette continuité, la SCI a également investi dans Braxton Urban Pro, un fonds spécialisé dans l'acquisition et la rénovation de biens en logistique et locaux d'activité, avec une approche de transformation incluant démolition, installation de structures métalliques, travaux de toiture et cloisonnement des espaces.

Cette approche « Value-Add » vient compléter la stratégie de rendement de la SCI, portée par les SCPI Iroko Zen et Mistral, assurant ainsi un équilibre entre revenus réguliers (performance courante) et valorisation des actifs sur le long terme (performance en capital).

Enfin, Iroko Next a renforcé son engagement dans des investissements à impact social avec un nouvel investissement dans la SCI Iroko Impact, classée article 9 au sens de la réglementation SFDR. Cette initiative permet à la SCI de respecter son ratio minimum de 5 % d'investissements dans un fonds à impact social, conformément aux exigences de son label Finansol.



Guillaume Debats

Directeur du Fund Management & Co-Gérant

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

L'article 9 du règlement SFDR 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

12 569

Parts souscrites
sur la période

3 306

Parts retirées
sur la période

1 060 584 €

Collecte nette
sur la période

3 526 834 €

Volume d'investissement
sur la période

Données cumulées au 26 décembre 2024

116,08 €

Valeur
liquidative

23 698 596 €

Actif Net réévalué

22 153 173 €

Capitalisation

9

Nombre de prises
de participations

204 151

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. 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 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.

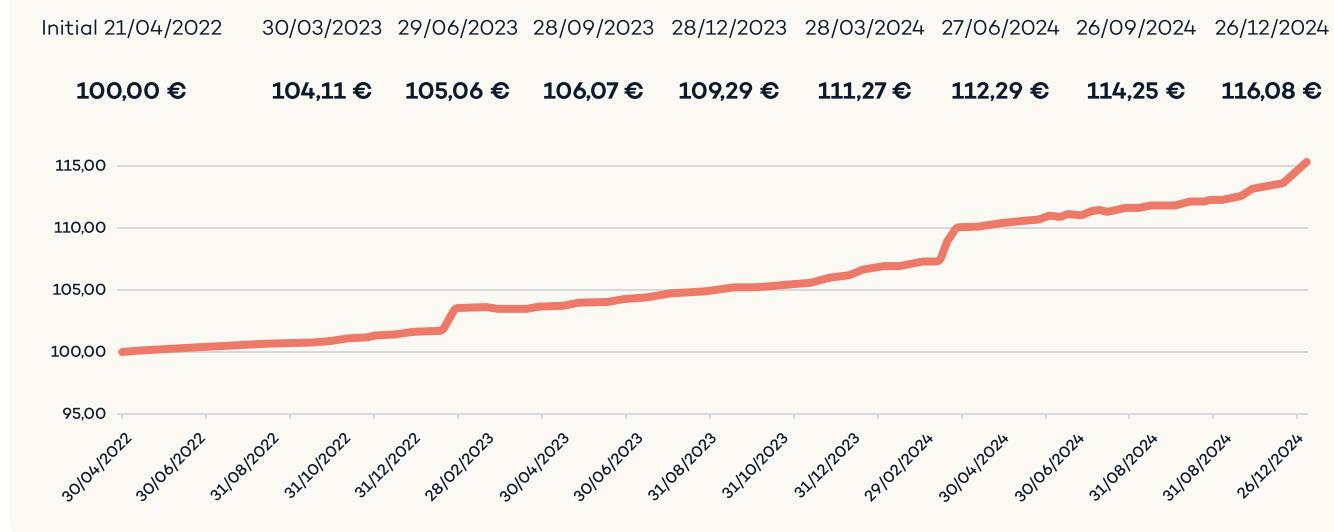
L'effet de levier, s'il accroît la capacité d'investissement, amplifie aussi le risque de pertes et peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Iroko Next en quelques chiffres

Le marché des parts

Capitalisation	28/12/2023	Souscriptions	Rachat	26/12/2024
Montants	10 230 180,11 €	12 305 550,19 €	-382 557,28 €	22 153 173,02 €
Nombre de parts	97 583	109 896	-3 328	204 151
Variation de la capitalisation	26/09/2024	Souscriptions	Rachat	26/12/2024
Montants	21 092 589,02 €	1 440 673,10 €	380 089,10 €	22 153 173,02 €
Nombre de parts	194 888	12 569	-3 306	204 151

Valeur liquidative - Parts Iroko Next



Performance Parts Iroko Next

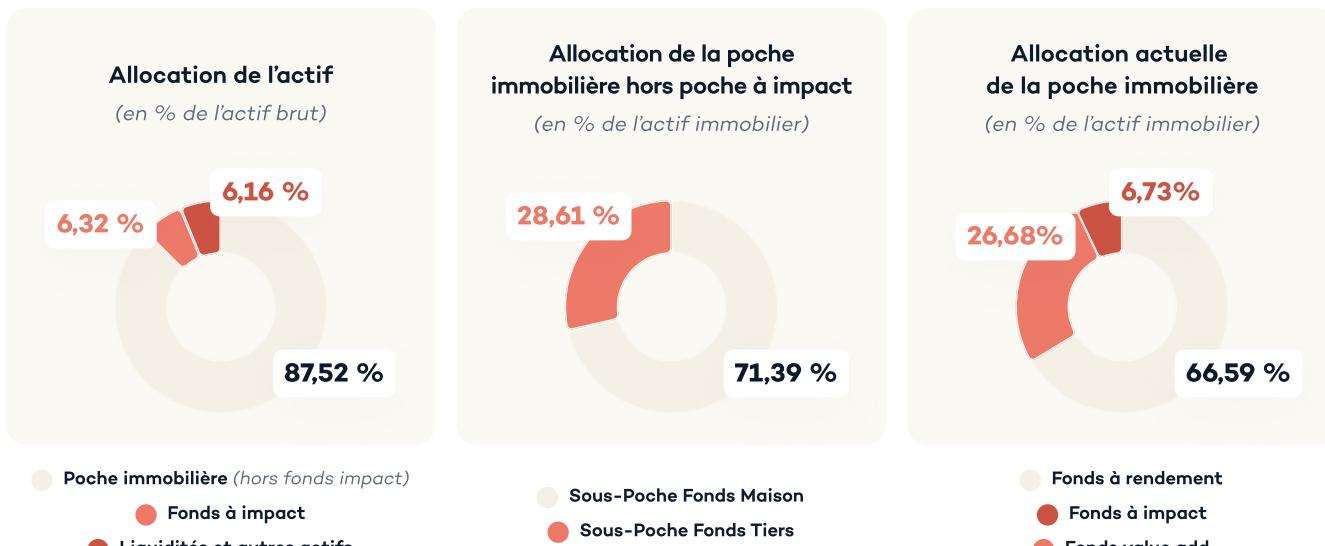
Création (1)	Année en cours	1 an
16,08 %	-	6,21 %

(1) 20/04/2022

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.

Ratios



Mouvement sur le portefeuille

Acquisitions

SCI Iroko Impact par Iroko

La SCI Iroko Next a poursuivi le renforcement de sa stratégie d'investissement à impact social en investissant 700 k€ dans la SCPI Iroko Impact, classée article 9 au sens du SFDR. Cet investissement permet à la SCI de respecter son ratio minimum de 5 % d'investissements dans des fonds à impact social, en conformité avec les exigences de son label Finansol. Ce fonds illustre l'engagement d'Iroko Next en matière de responsabilité sociale et de durabilité.

BUP par Braxton Asset Management

La SCI Iroko Next a également investi dans BUP, un fonds spécialisé dans l'acquisition d'actifs en logistique et locaux d'activité. Sa stratégie Value-Add repose sur la rénovation des bâtiments via des travaux de démolition, l'installation de structures métalliques, la réfection des toitures et le cloisonnement des espaces.

À fin 2024, le fonds détient un portefeuille de 59 M€, incluant 10 actifs, dont 5 M€ sous exclusivité. Le rendement moyen attendu (AEM), non garanti, du fonds s'établit à 7,81 %, consolidant la position d'Iroko Next sur des projets immobiliers à fort potentiel de valorisation.

NR2 par Braxton Asset Management

Parallèlement, la SCI a investi 1,7 M€ dans le fonds NR2, spécialisé dans une stratégie Value-Add. Ce portefeuille se compose de 33 actifs de commerces de pied d'immeuble, avec une stratégie d'asset management visant à optimiser leur valorisation en trouvant des locataires pour les espaces vacants. Le portefeuille sera ensuite cédé progressivement, soit à l'unité (en découpe), soit par lots, sur une période de 8 ans, correspondant à la maturité du fonds. Ce fonds est géré par les sociétés Braxton LPR, Braxton Retail Promotion et IZI Retail Promotion, permettant à Iroko Next d'accéder à une diversification dans le secteur de l'immobilier commercial.

SCPI Mistral

par Swiss Life Asset Management

La SCPI Mistral investit dans une large gamme d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, logistique, entrepôts, logements, etc.) au sein de la zone euro, avec pour objectif d'offrir des revenus réguliers à ses associés.

Le fonds détient notamment un actif situé à La Sentinel (Hauts-de-France), occupé par quatre commerces, affichant un taux d'AEM de 7,32 %, ainsi qu'un autre actif à Marseille. Le rendement n'est pas garanti.

L'objectif de taux de distribution non garanti de Mistral est fixé à 6,4 %, avec une prévision de +8 % pour 2024. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La durée de placement recommandée est de 10 ans, et le fonds présente une forte stabilité, avec une WALB de 3,9 ans et une WALT de 8,5 ans.

En parallèle, la SCPI Mistral met en place une politique ESG forte, intégrant activement les risques de durabilité dans ses décisions d'investissement. La souscription au fonds est entièrement dématérialisée, facilitant l'accès aux investisseurs.

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.

Cessions

Néant.

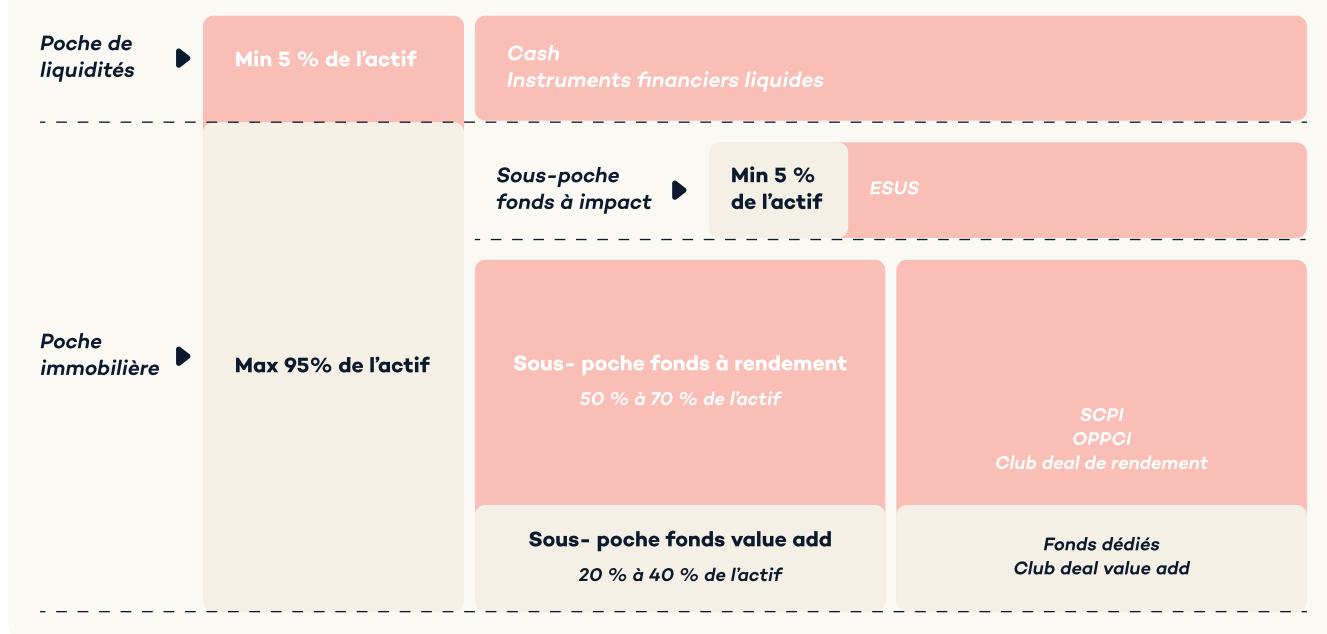
Inventaire détaillé de la SCI

Allocation du portefeuille	Catégorie	Investissement	Allocation
Poche immobilière (hors fonds à impact)		21 248 467 €	87,52%
Sous-Poche Fonds Iroko		15 170 322 €	62,49 %
SCPI Iroko Zen	Fonds à rendement Iroko	15 170 322 €	62,49 %
Sous-Poche Fonds Tiers		6 078 144 €	25,04 %
SAS Braxton Alfred Hotels	Fonds value add - Gérant tiers	1 563 000 €	6,44 %
Tour des Dames	Fonds value add - Gérant tiers	699 999 €	2,88 %
Mistral sélection	Fonds value add - Gérant tiers	500 040 €	2,06 %
NR2 Braxton LP Retail Promotion	Fonds value add - Gérant tiers	618 117 €	2,55 %
NR2 Braxton Retail Promotion	Fonds value add - Gérant tiers	618 117 €	2,55 %
NR2 Braxton IZI Retail Promotion	Fonds value add - Gérant tiers	463 588 €	1,91 %
Braxton Urban Pro	Fonds value add - Gérant tiers	327 998 €	1,35 %
Braxton Urban Pro 2	Fonds value add - Gérant tiers	313 685 €	1,29 %
Braxton Logistics 3	Fonds value add - Gérant tiers	973 600 €	4,01 %
Fonds à impact		1 533 157 €	6,32 %
SCI Iroko Impact	Fonds ESUS IROKO	1 533 157 €	6,32 %
Liquidités et autres actifs		1 495 959 €	6,16%
Total		24 277 583 €	100,00%

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

Inventaire détaillé de la SCI

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		26/12/2024 Publiée
Immobilisations		23 029 121,12 €
(+) Écart de réévaluation de valeur		154 249,12 €
= Actif immobilisé	AI	22 874 872,00 €
Créance d'exploitation		160 887,66 €
(+) Créances diverses		- €
(+) Créances compte-courant d'associé BUP 1 et 2		- €
(+) Disponibilités		1 895 132,65 €
= Actif circulant	AC	2 056 020,31 €
Dettes financières		- €
(+) Dettes d'exploitation		- €
(+) Dettes diverses		664 885,22 €
= Dettes	D	664 885,22 €
<i>Ajustement pour risque d'exigibilité</i>	<i>EC1</i>	- €
<i>Ajustement pour différence d'estimation</i>	<i>EC2</i>	- €
<i>Ajustement pour frais & droits & collecte non investie</i>	<i>EC3</i>	46 471,75 €
<i>Ajustement pour également frais de constitution</i>	<i>EC4</i>	- €
Actif net	(AI + AC - D - EC1 +/- EC2 - EC3 - EC4)	24 312 478,84 €
Valeur liquidative finale (Part C)		116,08 €

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	
Immeubles en Direct	Valeur des Actifs Immobiliers hors droits, hors taxes	1,80 % HT maximum
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	FRO01400CVY1
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.