

**Échelle de risque (SRI)**

Risque Faible

1 2 3 4 5 6 7

Risque Élevé

Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'horizon de placement recommandé est de 8 ans.

Article 8  
SFDR**La politique d'investissement**

Iroko Next est une SCI visant à investir dans des participations soutenant les transitions générationnelles, digitales et démographiques. Elle combine deux moteurs de performance immobilière : le rendement et la création de valeur, optimisant ainsi le couple rendement-risque.

Labellisée Finansol, Iroko Next investit 5 % de sa capitalisation dans des fonds à impact social. Adoptant une approche sans dogme, Iroko Next ajuste ses investissements selon les conditions du marché et profite ainsi des opportunités offertes par le marché immobilier.

**Les chiffres clés**

Source : Iroko, données au 25/09/2025.

Capitalisation  
**31,4 M€**Performance en 2024  
**6,21 %**Valeur liquidative  
**119,36 €**Prises de participation  
**12**Assureurs référencés  
**4**

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

**Les 5 points clés**

**Opportuniste et diversifiée**  
investissant dans des actifs répondant aux tendances actuelles et de demain



**Deux moteurs de performance**  
pour investir dans les deux états naturels de l'immobilier : fonds de rendement et immobilier à création de valeur

**Engagée**

Labellisée Finansol et membre de l'association FAIR, Iroko Next consacre 5 % de sa capitalisation aux entreprises solidaires (ESUS)



**Une performance annuelle cible**  
**de 6 % pour 2025**  
performance non garantie

**En architecture ouverte**

en capacité d'investir auprès de l'ensemble du marché immobilier

**Les principaux risques****Risque de liquidité**

Les SCPI sont des placements à long terme (supérieurs à 8 ans). Étant investies en actifs immobiliers, elles sont considérées comme peu liquides. La revente des parts n'est pas garantie.

**Risque de perte en capital**

Le marché immobilier peut évoluer à la hausse comme à la baisse. En cas de baisse, l'investisseur pourrait ne pas récupérer la totalité du capital investi.

**Risques liés au marché immobilier**

Les investissements réalisés sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus.

Pour connaître l'ensemble des risques de la SCI, rendez-vous sur [iroko.com](http://iroko.com).



**Pierre-Antoine Burgala**  
Directeur général  
[pa@iroko.eu](mailto:pa@iroko.eu)



**Hugo Girardon**  
Directeur des partenariats  
[hugo@iroko.eu](mailto:hugo@iroko.eu)  
06 07 38 18 06



**Perrine Feix**  
Responsable des partenariats  
Région Grand-Ouest  
[perrine.feix@iroko.eu](mailto:perrine.feix@iroko.eu)  
06 07 73 10 02



**Paul Berthoumieu**  
Responsable des partenariats  
Région Sud-Ouest  
[paul.berthoumieu@iroko.eu](mailto:paul.berthoumieu@iroko.eu)  
06 44 51 75 69



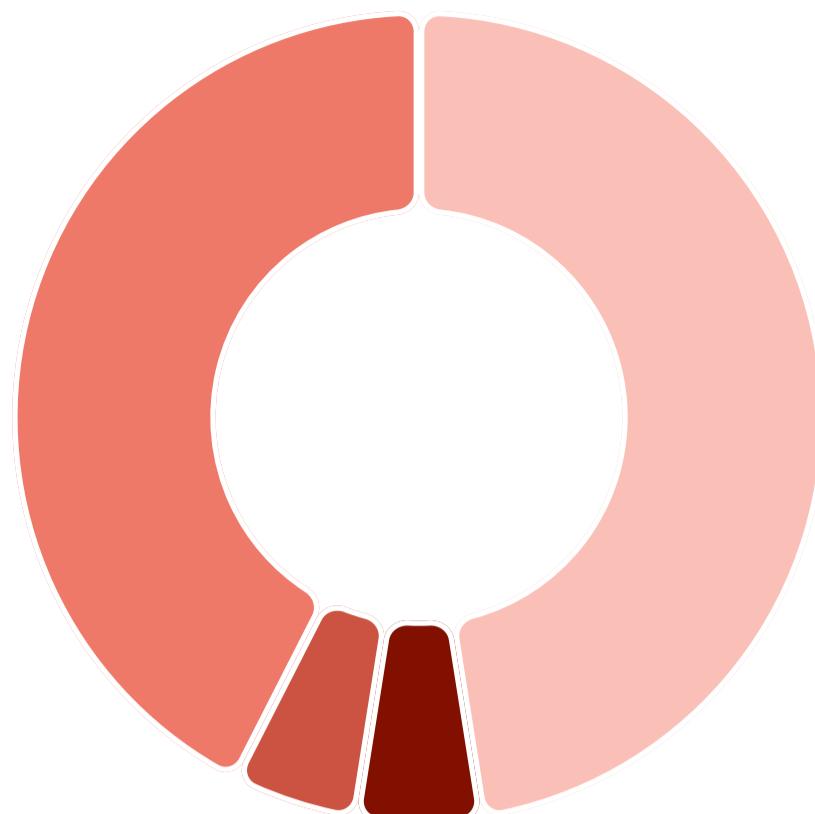
**Célestin Le Breton**  
Responsable des partenariats  
Région Centre-Est  
[celestin.lebreton@iroko.eu](mailto:celestin.lebreton@iroko.eu)  
06 44 50 23 58

# Deux moteurs de performance et une poche à impact

## ● Moteur 1 : immobilier de rendement

Pour optimiser l'équilibre risque-rendement, Iroko Next investit dans des fonds immobiliers de rendement, offrant ainsi plus de stabilité et de perspectives à long terme à la SCI. Ces investissements intègrent des critères extrafinanciers basés sur les valeurs ISR et les réglementations européennes (SFDR, Taxonomie).

Exemple d'investissement : SCPI Iroko Zen



## ● Moteur 2 : Immobilier à création de valeur

Cette poche dynamise le portefeuille de la SCI. Les investissements sont réalisés via des fonds à stratégie "Value Add". Ces fonds visent à créer ou rénover des bâtiments afin de les rendre plus adaptés aux besoins des utilisateurs (transition numérique, écologique et générationnelle).

Exemples d'investissements : Braxton Logistique 3, Braxton Alfred Hotels

## ● Poche de liquidité

Afin de garantir la liquidité de la SCI, nous conservons une poche dédiée d'un minimum de 5 %.

## ● Poche fonds à Impact

La Société inclura au minimum 5 % d'investissements dans des ESUS (entreprises solidaires d'utilité sociale) ou des fonds à impact social.

Exemple d'investissement : SCI Iroko Impact

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

## La performance

| Création <sup>(1)</sup> | Année en cours | 1 an          |
|-------------------------|----------------|---------------|
| <b>19,36 %</b>          | <b>2,83 %</b>  | <b>4,48 %</b> |

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

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

## Référencements



## Les frais

| A l'entrée                               | Commission d'investissement                                                              | Commission de gestion                                  | À la sortie                        |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>0 %</b><br>Commission de souscription | <b>Néant</b><br>Participations gérées par la société de gestion <sup>(1)</sup>           | <b>1,8 % max</b><br>Participations <sup>(4)</sup>      | <b>0 %</b><br>Commission de rachat |
|                                          | <b>1 % max</b><br>Participations gérées par une société de gestion tierce <sup>(2)</sup> | <b>1,8 % max</b><br>Immeubles en direct <sup>(5)</sup> |                                    |
|                                          | <b>2 % max</b><br>Immeubles en direct <sup>(3)</sup>                                     | <b>1,8 % max</b><br>Poche de liquidités <sup>(6)</sup> |                                    |

L'ensemble des frais est communiqué hors taxes.

<sup>(1)</sup>Prix d'acquisition / de cession hors droits hors frais

<sup>(2)</sup>Prix d'acquisition / de cession hors droits hors frais

<sup>(3)</sup>Valeur des actifs immobiliers hors droits, hors taxes

<sup>(4)</sup>Valeur de la participation retenue pour le calcul de la valeur liquidative

<sup>(5)</sup>Valeur des actifs immobiliers hors droits, hors taxes

<sup>(6)</sup>Valeur des actifs

Une commission de 20 % HT est appliquée sur la plus-value réalisée lors de la cession d'actifs immobiliers, si cette plus-value dépasse 5 % de la valeur d'acquisition hors droits et frais.

**Iroko Next** : immatriculée sous le numéro 913024311. 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.

**Iroko** : Société par Actions Simplifiée au capital social de 665 232,8 € 883 362 113 R.C.S. Bobigny - Société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-20000014 en date du 08 juin 2020.

Ceci est une communication publicitaire. Investir comporte des risques notamment de perte en capital et de liquidité. Veuillez vous référer à la note d'information d'Iroko Next et au document d'informations clés avant de prendre toute décision d'investissement.