

SCI Iroko Next

Société Civile Immobilière à capital variable
Siège social : 4 Rue de la Pompe – 75116 PARIS
913 024 311 RCS Paris

RAPPORT ANNUEL 2023

IROKO•

Société par actions simplifiée
Au capital de 648.361,60 €euros
Société de Gestion de Portefeuille
Agréée par l'Autorité des marchés financiers le 08 juin 2020
sous le n° GP 20000014
Siège social : 4 rue de la Pompe – 75116 Paris
883 362 113 R.C.S Paris

SOMMAIRE

IROKO NEXT ET SON FONCTIONNEMENT

CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2023

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER

RAPPORT DE GESTION

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS

ANNEXE SFDR ARTICLE 10

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

TEXTE DES RESOLUTIONS SOUMIS A L'ASSEMBLEE GENERALE

IROKO NEXT ET SON FONCTIONNEMENT

Carte d'identité

Forme juridique	Société Civile Immobilière à capital variable
Siège social	4 Rue de la Pompe – 75116 PARIS
Date de création (signature statuts constitutifs)	20 avril 2022
Numéro d'immatriculation	913 024 311 R.C.S Paris
Durée de vie	99 ans
Capital social maximal	250 000 000 €
Code ISIN	FR001400CVY1
Date d'autorisation de commercialisation AMF	01 août 2022

Iroko NEXT est un fonds d'investissement alternatif au sens de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (la "Directive AIFM") de droit français et relève de la qualification d'Autre FIA visée à l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier. Iroko NEXT est régie par les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre IV du titre I du livre II du Code monétaire et financier ainsi que par les dispositions applicables du Code civil et du Code de commerce.

SOCIETE DE GESTION

Iroko, société par actions simplifiée (SAS.) au capital de 648.361,60 € , 883 362 113 R.C.S Paris, dont le siège social est 4 rue de la Pompe – 75116 Paris.

Iroko a été agréé par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 08 juin 2020 sous le numéro GP-20000014 et a obtenu son agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

Président	Gautier Delabrousse-Mayoux
Directeur du Fund Management	Guillaume Debats
Directeur du Développement	Pierre-Antoine Burgala

COMMISSAIRES AUX COMPTES

MAZARS - 61 rue Henri Regnault - 92400 Courbevoie

DEPOSITAIRE

ODDO BHF, 12 Boulevard de la Madeleine - 75009 Paris

EXPERT CENTRAL

BNP Paribas Real Estate Valuation France, 50 cours de l'Ile Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt

Objectif de gestion

La Société a pour objectif de proposer à des Investisseurs Autorisés de réaliser un investissement dans un portefeuille immobilier composé d'actifs immobiliers qui visent à répondre aux besoins des utilisateurs et de leurs usages en évolution sur fond de transition numérique, transition écologique et transition de mode de vie générationnel.

La Société, en architecture ouverte vers les experts de l'immobilier, vise à être diversifiée en typologie d'actif (logistique, bureau, coliving, commerce de nécessité etc.) et en typologie de risque (mélange de fonds de rendement et de fonds de création de valeur).

Les investissements pourront se faire directement, en co-investissements ou indirectement par la Société.

La Société vise un objectif de performance annuelle cible brute - soit le taux de croissance annuelle moyen de la Valeur Liquidative de la Société supérieure à cinq (5) % par an.

Il est toutefois précisé que l'objectif de performance susvisé ne constitue pas un engagement de la part de la Société, qu'il n'est pas garanti et que tout investissement dans la Société expose un Investisseur Autorisé aux risques visés à l'Article 5.4 du Document d'Information des Investisseurs ("DII").

L'objectif de gestion visé au présent Article sera recherché au travers de :

- la sélection d'investissements directs ou indirect ou au travers de Club Deal Value Add dans des actifs immobiliers, des droits réels immobiliers, ou dans des fonds d'investissement, des structures ou véhicules à vocation immobilière gérés, conseillés ou administrés par la Société de Gestion ou par des sociétés de gestion de portefeuille tierces à la Société de Gestion, dans les conditions précisées ci-après aux Articles 5.2(b)(ii) du DII ;
- la sélection d'investissements dans des fonds de rendement type SCPI ou OPCI, des structures ou véhicules à vocation immobilière gérés, conseillés ou administrés par la Société de Gestion ou par des sociétés de gestion de portefeuille tierces à la Société de Gestion, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 5.2(b)(iii) du DII ;
- l'utilisation positive de l'effet de levier et de financements externes, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 5.2(d) du DII, et
- la mise en place d'une poche de liquidités, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 5.2(c) du DII.

Point sur la réglementation Disclosure/SFDR et Taxonomie

La Société est un produit financier n'ayant pas pour objectif l'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement SFDR. Etant donné ses caractéristiques environnementales et sociales, la Société est soumise aux dispositions de l'article 8 du Règlement SFDR.

Conformément aux Règlements SFDR et à son règlement d'application, nous vous informons que les informations sur les caractéristiques environnementales ou sociales sont disponibles dans l'annexe SDFR 10 du fonds Iroko Next.

Nous tenons à vous informer que le fonds n'est pas aligné avec la taxonomie européenne (0% d'alignement).

Stratégie d'investissement

Allocation stratégique cible entre la Poche Immobilière et la Poche de Liquidités

La Société a vocation à être exposée à hauteur de quatre-vingt-quinze (95) % maximum de l'actif en immobilier, détenu directement ou indirectement.

A l'issue d'une durée maximale de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution, la composition stratégique cible de l'actif de la Société sera la suivante :

- à hauteur de quatre-vingt-quinze (95) % maximum de l'actif en Actifs Immobiliers (la « Poche Immobilière ») ;
- à hauteur de cinq (5) % minimum dans des actifs à impact (la « Poche Fonds à Impact »)
- à hauteur de cinq (5) % minimum de l'actif en Actifs Liquides éligibles à la poche de liquidités telle que précisée ci-après (la "Poche de Liquidités").

Stratégie d'investissement de la Poche Immobilière

(i) Critères généraux d'investissement de la Poche Immobilière

La stratégie de la Poche Immobilière sera soutenue par deux moteurs :

- Moteur 1 : Fonds de rendement gérés par la Société de Gestion ou une société de gestion tierce sur des thématiques spécifiques.

Au travers de ces investissements, l'objectif est de trouver un bon équilibre entre le risque et le rendement sur la tendance des activités essentielles.

- Moteur 2 : Immobilier indirect et direct ou au travers de Club Deal à stratégie « Value Add »

Les investissements réalisés selon le moteur 2 devront suivre les thématiques de la transition numérique, de la transition écologique, et de la transition de mode de vie générationnel.

L'enjeu sera de produire des bâtiments résilients et répondant à la demande des usagers (réhabilitation, changement d'usage, construction).

Les opérations de la Poche Immobilière porteront sur des investissements directs ou indirects dans des immeubles sous-jacents (i) construits et loués, afin de générer un rendement immédiat et (ii) à construire ou à développer afin de profiter des gains potentiels en termes de rendement et de valorisation sur la durée totale du placement recommandée dans la Société.

(ii) Critères d'investissement du Moteur 1

Les investissements réalisés pour le Moteur 1 se feront au travers de fonds à architecture 100% ouverte au travers de deux principaux axes :

- Brique 1 : Investir dans Iroko Zen

▢ Investissement dans un SCPI « maison » orientée sur les usages de demain.

- Brique 2 : investir dans les meilleurs fonds de rendement du marché par l'intermédiaire de SCPI, OPCI ou d'OPPCI en totale architecture ouverte selon des critères financiers et extra financiers :

✓ Gestion : étude de la stratégie géographique et sectorielle, de la collecte, de la poche de liquidité

✓ Financier : sélection selon des critères de rendement, de performance, délai d'investissement, des taux d'occupation financier et physique, de la durée de baux, etc

✓ Ethique : analyse selon des critères basés sur les coûts supportés par les véhicules et la réputation du gestionnaire

✓ ESG : attention portée sur les critères extra financiers basés sur les valeurs ISR ou des réglementations extra-financières européennes (SFDR, Taxinomie).

(iii) Critères d'investissement du Moteur 2

Les investissements réalisés pour le Moteur 2 se feront sur 4 typologies d'actifs différentes :

- Brique 1 : soutenir la transition e-commerce
 - Investissement dans des entrepôts logistique
- Brique 2 : suivre la mutation en cours sur les actifs à usage de bureaux en investissant dans les bureaux nouvelle génération
 - Investissement dans la transformation de bureau répondant aux nouveaux usages
- Brique 3 : investir dans des actifs répondant aux nouveaux usages alternatifs
 - Investissement dans des actifs de coliving, résidences étudiants et seniors, résidences médicalisées, ...
- Brique 4 : investir dans des fonds ou des actifs à impact
 - Investissement sur des thématiques de transition énergétique ou sur des thématiques sociales (forêts, friches, logements sociaux etc.)

L'intégralité des investissements réalisés dans le Moteur 2 devra s'inscrire dans une démarche ESG.

(iv) Actifs Immobiliers éligibles à la Poche Immobilière

Les Actifs Immobiliers éligibles au sein de la Poche Immobilière sont définis dans le tableau ci-dessous.

ACTIFS ELIGIBLES

Actifs immobiliers détenus en direct

1. Immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par la Société ;
2. Immeubles que la Société fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ;
3. Terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les immeubles mentionnés au 2 peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.

La Société peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2.

Les droits réels mentionnés ci-dessus peuvent être détenus sous les formes suivantes :

1. La propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;
2. L'emphytéose ;
3. Les servitudes ;
4. Les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ;
5. Tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;
6. Les autres droits de superficie.

Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la Société

Les participations directes ou indirectes dans des sociétés contrôlées (y inclus sous la forme d'avances en comptes courants ou le cas échéant de souscription d'obligations) respectant les conditions suivantes :

1. ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;
2. les immeubles, les droits réels et les droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux Articles ci-dessus pour les Actifs Immobiliers détenus en direct ;
3. les relations entre la Société et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants :
 - a. la Société détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;
 - b. la Société ou la Société de Gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. La Société est présumée avoir effectué cette désignation lorsqu'elle a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;
 - c. la Société ou la Société de Gestion dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ;
 - d. la Société ou la Société de Gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux paragraphes a) à c) ci-dessus, conjointement avec d'autres organismes mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du CMF ou d'Autre FIA qui sont gérés soit par la Société de Gestion, soit, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ;
 - e. ces sociétés s'engagent avec la Société ou la Société de Gestion, par un accord écrit, à transmettre à la Société les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de la Société, de la limite d'endettement et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par la Société.

Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la Société

L'actif de la Société peut également comprendre des participations directes ou indirectes (y inclus sous la forme d'avances en comptes courants ou le cas échéant de souscription d'obligations) dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux paragraphes 2 et 3 figurants ci-dessus ainsi que des obligations émises par ces sociétés.

Participations dans des fonds d'investissement

L'actif de la Société peut comprendre des parts, actions ou droits de fonds d'investissement constitués notamment sous la forme de FIA (SCPI, OPCI, Autre FIA, etc.), ou de tout véhicule comparable de droit étranger.

(a) Stratégie de la Poche Fonds à Impact

A l'issue d'une durée maximale de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution, la Société devra être composée à hauteur de cinq (5) % minimum d'actifs à impact c'est-à-dire suivant une démarche ESG alliant performance énergétique et/ou enjeux sociaux et sociétaux.

Cette poche visera à soutenir l'économie à impact : fonds forêt, fonds finançant l'accès à l'emploi et/ou au logement pour des personnes en difficulté, fonds d'activités écologiques, etc.

Le respect de ce critère pourra se faire par l'obtention d'un label de type ISR, Finansol, Greenfin ou tout autre label s'inscrivant dans une démarche ESG.

Stratégie de la Poche de Liquidités

Afin de placer des sommes en attente d'investissements, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la Société, la Société pourra investir sa trésorerie courante ainsi que ses liquidités disponibles en instruments financiers offrant une liquidité suffisante tels que notamment des dépôts à terme de moins de douze mois, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations émises ou garanties par un Etat européen, parts ou actions d'OPCVM ou FIA monétaires ou obligataires investis à plus de 90% de leur actif sur des titres mentionnés ci-avant (les "Actifs Liquides").

Durant les trois (3) premières années suivantes la création de la Société, ces liquidités pourront représenter jusqu'à cent (100) % de l'actif de la Société. A l'issue de cette période de trois (3) ans, les liquidités représenteront au minimum cinq (5) % de l'actif de la Société, étant toutefois précisé que, conformément à l'Article 5.2, pendant le temps nécessaire à la recherche d'opportunités d'investissements, qui peut s'écouler, entre la collecte des fonds et l'acquisition d'Actifs Immobiliers, ou entre la cession d'un Actif Immobilier et l'acquisition d'un nouvel Actif Immobilier, les sommes en attente d'investissement dans la Poche Immobilière ou de distribution pourront être intégralement investies en Actifs Liquides.

En fonction des besoins de liquidités, la Société pourra à tout moment diminuer son exposition à la Poche Immobilière et être investie dans la Poche de Liquidités au-delà du seuil de cinq (5) % susvisé.

CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2023

DONNÉES FINANCIÈRES	
Actif net ajusté (publié au 28/12/2023)	10.664.941,99 €
Valeur liquidative au 28/12/2023 (publiée)	109,29 €
Nombre de parts	97.583 parts
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	77.469 parts
Nombre de parts retirées au cours de l'exercice	1.319 parts
Capital social	4.879.150,00 €
Capitalisation	10.230.180,12€
DONNÉES PATRIMONIALES	
Poche Immobilière	8 970 694 €
Poche à impact	700.266 €
Liquidités et autres actifs	783.127€
DONNÉES COMPTABLES	
Capitaux propres comptables	10.369.849,73 €
Résultat	122.359,76 €
PERFORMANCES - EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (publiée)	
Initial	9,29%
3 mois	3,04%
6 mois	4,03%
1 an (Année en cours)	5,48%

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

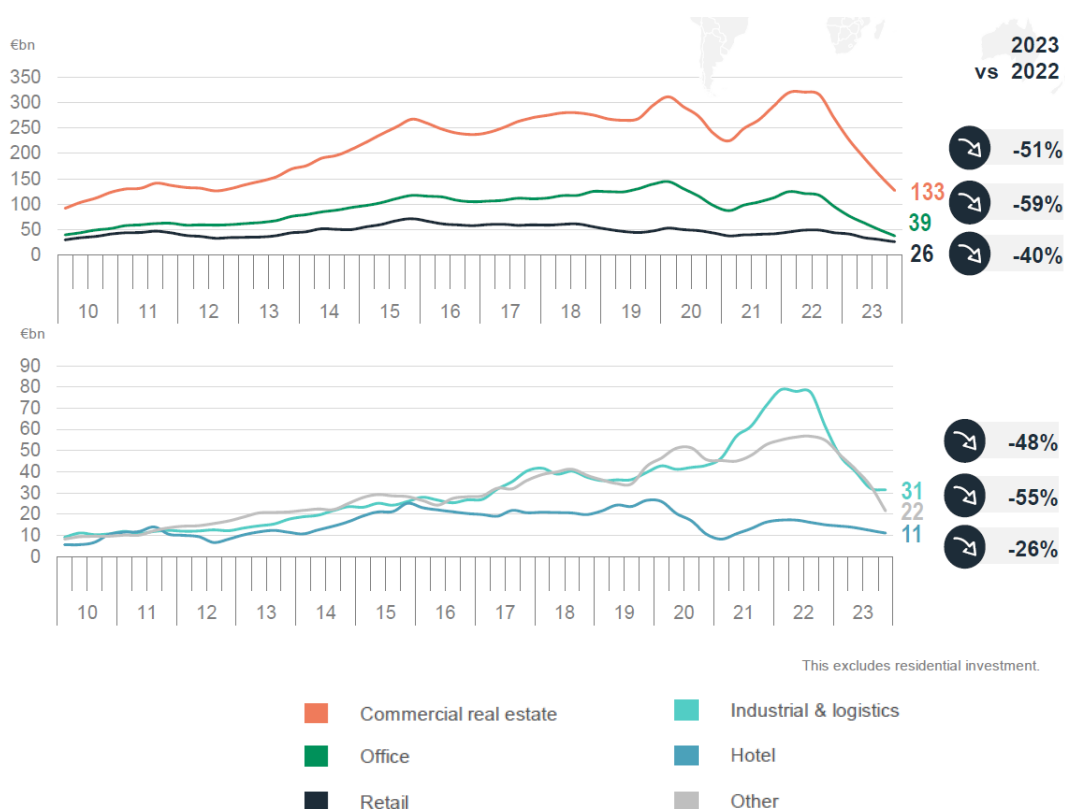
La politique monétaire de la Banque Centrale Européenne amenant à des taux d'intérêt nuls voire négatifs ces 10 dernières années jusqu'à l'été 2022 a provoqué une hausse constante des prix de l'immobilier sous toutes ses formes.

La hausse brutale des taux directeurs entre juillet 2022 et septembre 2023 a balayé d'un revers cette dynamique et entraîné une baisse brutale des prix de l'immobilier tertiaire et résidentiel.

Le marché de l'investissement en Europe par catégorie d'actif :

Le total de volume de transactions du marché européen en fin d'année 2023 de 133 Mds€ (- 54% entre le T4 2022 et T4 2023) est loin derrière le point bas du T1 2021 induit par la pandémie liée au Covid-19.

- La constante augmentation des coûts de construction observée sur la majeure partie de l'année 2023 a pesé sur l'activité d'investissement européenne.
- L'allongement du cycle de politique monétaire a induit des difficultés sur l'investissement immobilier au regard des rendements obligataires redevenus attractifs et à des coûts de financement devenus trop élevés au regard des rendements immobiliers.
- Toutes les catégories d'actifs ont alors connu une forte réduction du volume de transactions. Les bureaux (-59%) ont enregistré les plus fortes baisses en raison de la difficulté à fixer les prix et des changements structurels liés à la conformité énergétique et à la mutation des modes de travail.
- Les hôtels (-26%) et les commerces (-40%) ont subi les baisses les plus faibles. Les volumes logistiques ont quant à eux chuté de 48 %, bien que ce secteur ait connu certains ajustements de prix les plus rapides.



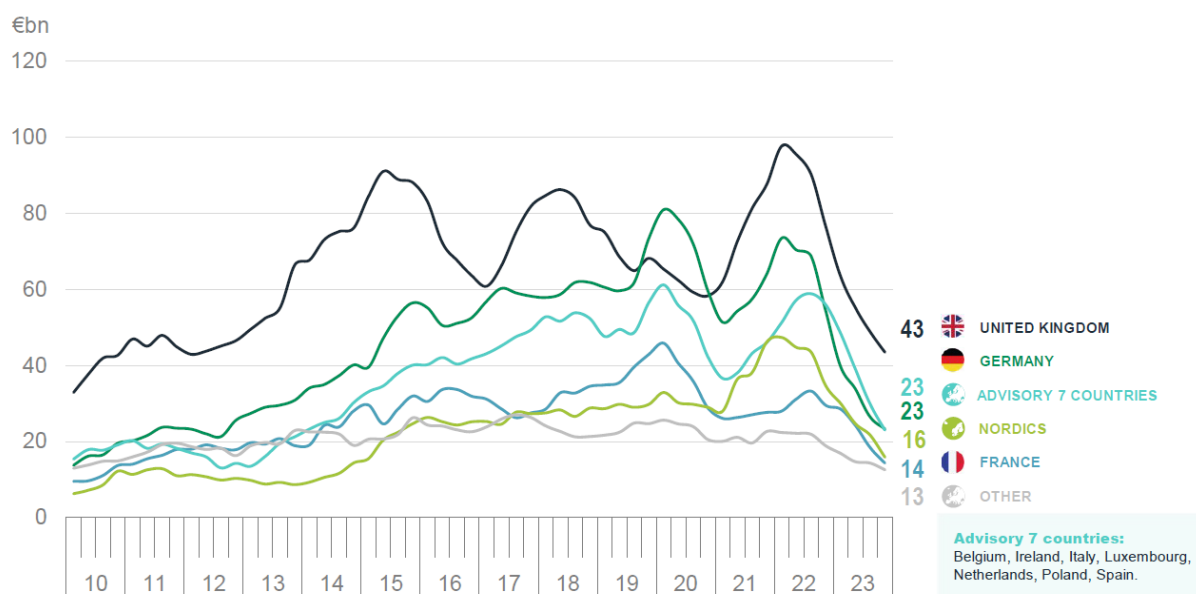
Le marché de l'investissement en Europe par pays

Avec l'augmentation forte des taux débuté mi-2022, aucun pays n'échappe aux conséquences, quelle que soit la taille de son marché intérieur. C'est encore plus vrai aujourd'hui pour l'Europe, étant donné la nature internationale de l'investissement immobilier.

- Par conséquent, tous les pays se sont dirigés vers des plus bas de dix ans pour 2023. Néanmoins, ce qui est remarquable, c'est que la part relative de l'investissement n'a pas vraiment changé.

- Les trois grands pays - le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France - restent dans leurs positions respectives, bien qu'à des niveaux de volume inférieurs.

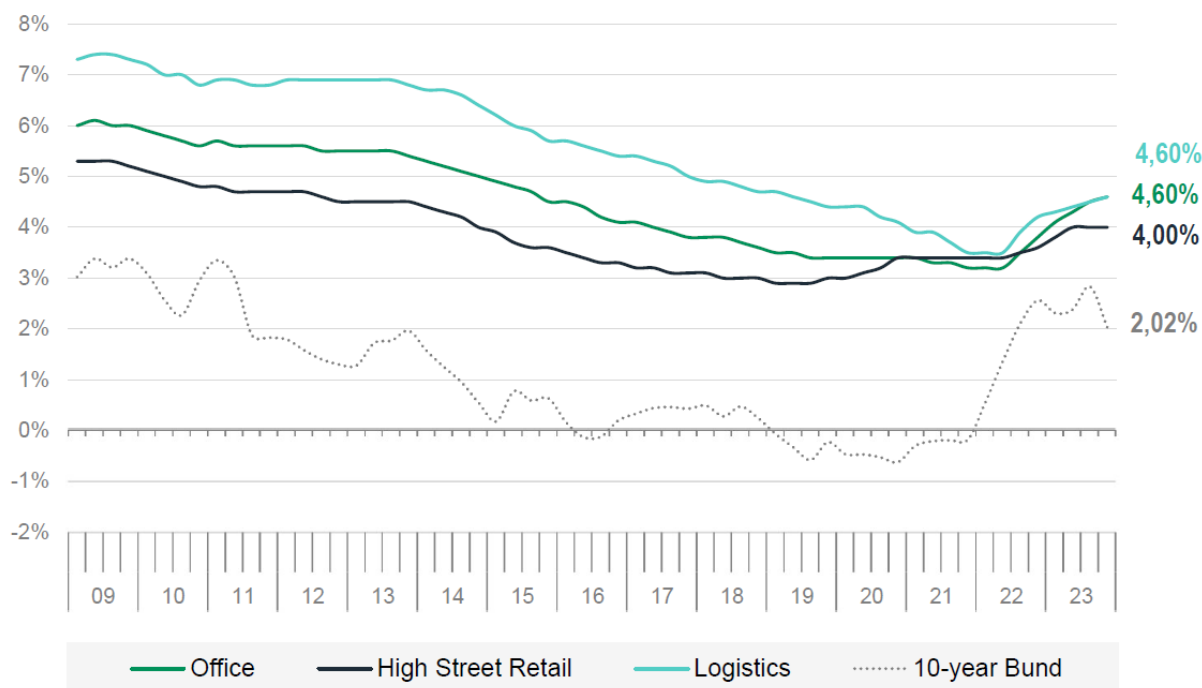
- Avec cette baisse des volumes, les volumes d'investissement pourraient être proches de leur niveau le plus bas depuis 12 ans et 2024 pourrait être le début d'un nouveau cycle.



Evolution des taux prime en Europe

2023 sera considérée comme l'année de la décompression des rendements,

- Il a fallu toute l'année 2023 pour que les banques centrales s'attaquent à l'inflation persistante. Au lieu de mettre fin au cycle de resserrement des taux d'intérêt au début de 2023, comme beaucoup l'espéraient, les banques centrales ont maintenu le processus de resserrement jusqu'au troisième trimestre.
- Cela signifie que l'écart de rendement entre les obligations et l'immobilier n'a véritablement commencé à se recreuser qu'au deuxième semestre 2023.



RAPPORT DE GESTION

Évènements significatifs de l'exercice

L'année 2023 restera comme une année dédiée au référencement du fonds auprès des assureurs avec l'entrée au capital d'Oradea et Generali aux cotés de Prepar Vie, assureur ayant déjà référencé le produit un an auparavant.

Au cours de l'exercice, la SCI Iroko Next a enregistré une collecte nette de 8,16 M€, investie sur des participations en immobilier tertiaire conformément à sa stratégie d'investissement.

Cette collecte a permis à la SCI Iroko Next d'atteindre une capitalisation de 10,230 k€ à la clôture et de faire l'acquisition de :

- 1.500.000 actions de catégorie B de la société Braxton Alfred Hotels pour un investissement de 1.500.000 euros en capital dans le cadre de l'augmentation de capital du 21/12/2023 de ladite société ;
- 7.214 parts sociales de la société Iroko Impact pour un investissement de 700.265,91 euros en capital ; et,
- 11.825 parts sociales en pleine propriété et 74.531 parts sociales en usufruit de la société SCPI Iroko Zen pour un investissement de 5.651.972,19 euros.

L'année 2023 a également été marquée par l'obtention du label Finansol en septembre 2023. Ce label permet de conforter la position de la SCI Iroko Next sur l'investissement « à impact » et allouera minimum 5% de sa collecte dans des investissements à impact comme la SCI Iroko Impact. Cette ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) investira dans des actifs loués à des associations favorisant la création de logements, d'espaces de travail ou de stockage "abordables" au service de populations vulnérables. Les actifs d'Iroko Impact sont loués à des entreprises engagées dans l'économie sociale et solidaire à un loyer décoté, notamment aux associations Silence des Justes et Misericordia.

SCPI Iroko ZEN

Pour rappel Iroko Next a investi 5,7 M€ dans la SCPI Iroko Zen, SCPI à capital variable de type diversifié visant à constituer un patrimoine immobilier tertiaire : entrepôts, commerce, activité, bureaux et santé.

Au 31 décembre 2023, son patrimoine se compose de 95 actifs dans toute l'Europe, plus précisément 55 actifs en France, 14 actifs en Espagne, 15 en Irlande et 7 aux Pays-Bas et également 4 actifs en Allemagne.

L'année 2023 a été à nouveau un véritable succès pour la SCPI avec plus de 254m€ de collecte et nette et 324m€ d'investissements.

Ses nombreux investissements réalisés dans un marché baissier ont permis de réaliser un taux de distribution net de fiscalité étrangère de 6,42% en 2023 correspondant à un dividende versé de 12.84€ par part en pleine jouissance.

Braxton Logisitcs 3

Pour rappel, la SCI a investi 800.000€ dans le fonds Braxton Logistics 3 en juin 2022. Ce fonds, géré par un acteur de référence dans l'investissement logistique Braxton Asset Management, réalise une agrégation d'actifs logistiques, pour une vente en bloc à terme dans une perspective de création de valeur potentielle.

Forte des investissements réalisés en 2023, ce fonds a été revalorisé à fin d'année 2023 à hauteur de 892.800€ soit une augmentation de 11,6% par rapport au prix d'achat des actions.

Iroko Impact

Ce premier investissement de 700k€ pour sa Poche Impact permet à Iroko Next d'atteindre son objectif de plus de 5% de capital investi dans cette poche et ainsi de répondre à ses engagements vis-à-vis du label Finansol.

Par ailleurs, ce fonds enregistre une performance de +10,12% depuis son lancement le 20 juillet 2023. Cela a été possible grâce aux prises de valeurs de +15,6% des actifs sous-jacents, justifiant ainsi la pertinence de ses investissements granulaires et sur une classe d'actif atypique. A noter que cette performance de la SCI Iroko Impact n'est prise en compte dans la performance de la SCI Iroko Next que sur la Valeur Liquidative du 4 janvier 2024.

Braxton Alfred Hotels

Fin décembre, Iroko Next a également fait le choix de placer 1.500.000 euros dans la SAS Braxton Alfred Hôtels. Cette acquisition permet, entre autres, de diversifier le patrimoine de la SCI avec une typologie dynamique en 2023 : l'hôtellerie d'affaires, puisque la France en est le 1er marché européen. Braxton Alfred Hotels a pour stratégie de concevoir, développer, fournir et gérer des hôtels haut-de-gamme pensés pour les voyages d'affaires et situés en centre-ville avec un objectif de TRI net cible de 8-10% (net de frais de gestion et des commissions supportées).

Évolution du capital

En application de l'article L.231-1 du Code de commerce sur renvoi de l'article 1845-1 du Code civil, le capital social de la Société est variable. A ce titre, il est susceptible (i) d'augmentation à l'occasion de tout apport réalisé par les associés ou résultant de l'admission de nouveaux associés et (ii) de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, ou en cas d'exclusion conformément aux statuts.

Parts Iroko Next	
Souscriptions de l'exercice	3.873 k€
Nombre de parts souscrites sur la période	77.469
Retraits de la période	66 k €
Nombre de retraits sur la période	1.319
Nombre de parts en attente de retrait	1.319
Capital social à fin d'exercice	4.879 k€
Nombre de parts cumulé à fin d'exercice	97.583
Capitalisation totale à fin d'exercice	10.230 k€

Pour rappel, la gérance est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles parts sociales dans les limites du capital autorisé d'un montant de 250 000 000 €, lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

Investissements de la période

La Société a procédé aux souscriptions et acquisitions de parts sociales et actions des sociétés suivantes sur la période :

- 11 825 parts (2.365.000,00 euros) dans la SCPI Iroko Zen en pleine propriété ;

- 74.531,56 parts (3.287.972,19 euros) dans la SCPI Iroko Zen en usufruit ;
- 1.500.000 actions B (1.500.000,00 euros) dans Braxton Alfred Hotels ; et
- 7.214 parts (700.265,91 euros) dans Iroko Impact.

En application des dispositions de l'article L. 233-6 du Code de Commerce, il est précisé que les acquisitions présentées ci-dessus constituent des prises de participations ou de contrôle :

Société	Montant invest	Nombre de titres détenus à la clôture	Nombre de titres de la société à la clôture	Détention à la clôture (en %)	Qualification
SCPI Iroko Zen - PP	3 145 000 €	15 715	2 336 088	0,67%	Participation
SCPI Iroko Zen - Usufruit	3 763 946 €	84 462	2 336 088	3,62%	Participation
Braxton Logistic 3	809 600 €	800 000	37 005 038	2,16%	Participation
Iroko Impact - Parts A	700 266 €	7 214	10 322	69,89%	Participation
Braxton Alfred Hotels	1 500 000 €	1 500 000	7 500 000	20,00%	Participation
Total	8 418 811,49 €				

Montant total investi des parts Iroko en Usufruit au 31/12/2023 : 3.763.945,58€

Présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.,
- Régularité, sincérité,
- Prudence.

Les comptes de l'exercice écoulé ont été arrêtés le 21 mars 2024.

Les comptes au 31 décembre 2023 font apparaître un bénéfice comptable de 122.360 euros.

	31/12/2023	31/12/2022
Montant du chiffre d'affaires H.T	0 €	0 €
Total des produits d'exploitation	1 528 €	0 €
Autres achats et charges externes	113 866 €	42 188 €
<i>Honoraires CAC</i>	5 444 €	6 600 €
<i>Honoraires Expert central</i>	2 760 €	1 320 €
<i>Honoraires Expert-comptable</i>	37 558 €	14 400 €
<i>Honoraires Dépositaire</i>	6 000 €	4 800 €
<i>Commission Société de gestion</i>	61 410 €	14 829 €
<i>Services bancaires</i>	695 €	240 €
Impôts et taxes	0 €	0 €
Dotations aux amortissements	385 122 €	42 654 €
Total des charges d'exploitation	498 988 €	84 843 €
Résultat d'exploitation	-497 460 €	-84 843 €
Revenus des titres de participations	607 191 €	102 153 €
Autres intérêts et produits assimilés	11 267 €	0 €
Résultat financier	618 458 €	102 153 €
Résultat courant avant impôts	120 997 €	17 310 €
Résultat exceptionnel	1 362 €	0 €
Produits exceptionnels sur opérations en capital	27 037 €	0 €
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	25 675 €	0 €
Résultat net de l'exercice	122 360 €	17 310 €

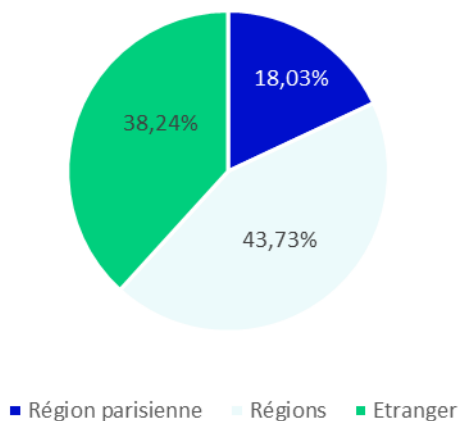
Ce bénéfice comptable est composé essentiellement des revenus des titres de participations relatifs aux distributions de dividendes perçues par la SCPI Iroko Zen.

Les charges correspondent uniquement aux frais de gestion et de fonctionnement.

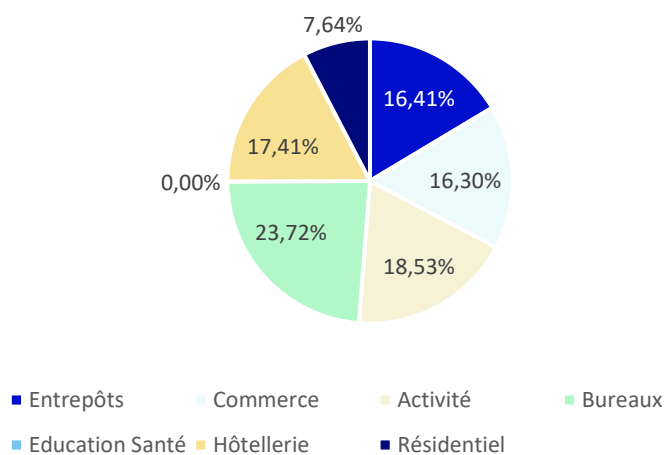
Portefeuille au 31 décembre 2023

Allocation du portefeuille

REPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE



REPARTITION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE

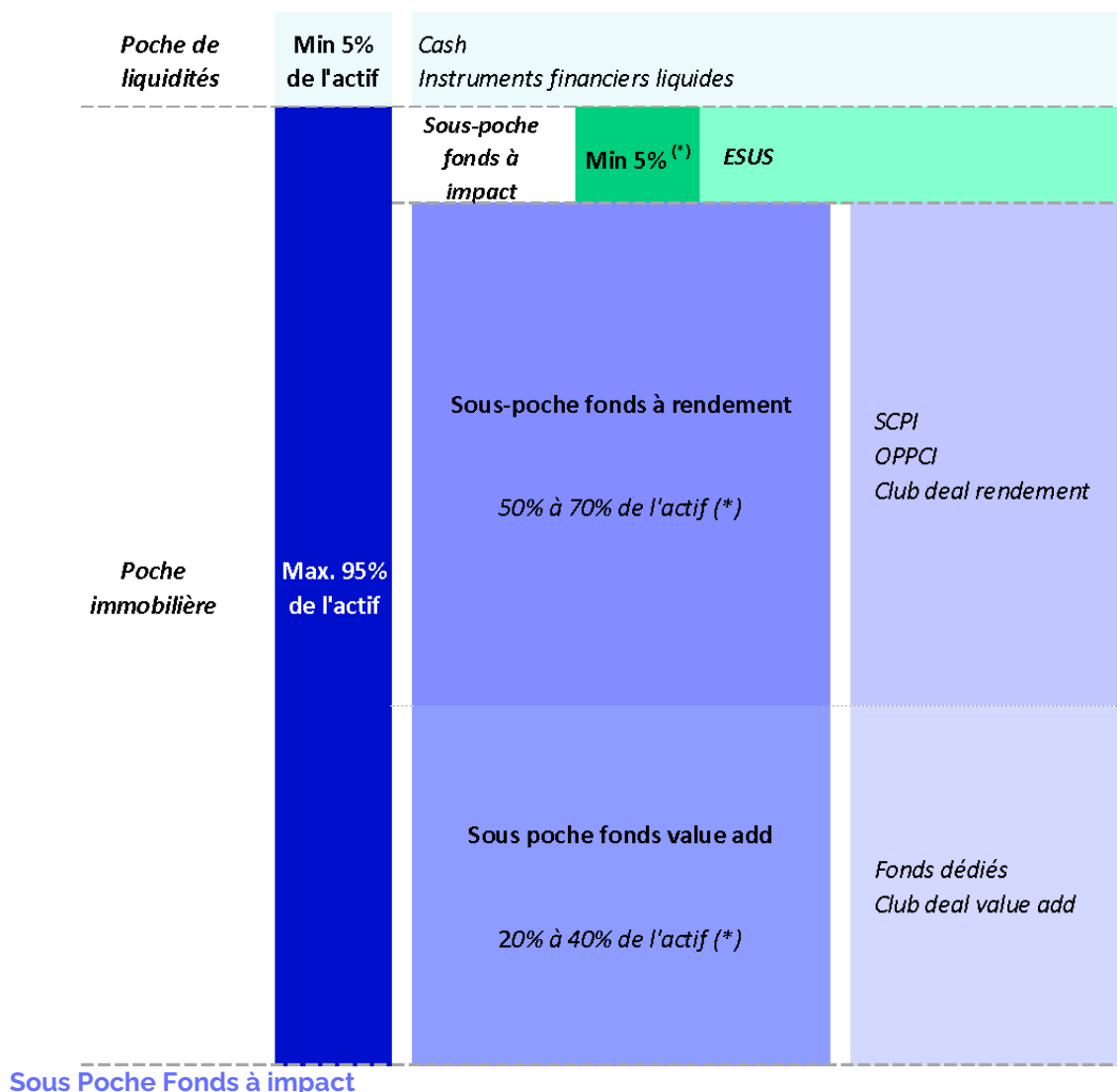


Allocation du portefeuille	Cible	Valeur de l'Investissement	Allocation
Poche Immobilière (hors fonds impact)	N/A	8 970 694 €	85,81%
Sous-Poche Fonds Maison	N/A	8 077 894 €	90,05%
<i>Fonds à rendement</i>	<i>N/A</i>	<i>6 481 894 €</i>	<i>80,24%</i>
<i>Fonds Value Add</i>	<i>N/A</i>	<i>1 596 000 €</i>	<i>19,76%</i>
Sous-Poche Fonds Tiers	N/A	892 800 €	9,95%
<i>Fonds à rendement</i>	<i>N/A</i>	<i>0 €</i>	<i>0,00%</i>
<i>Fonds Value Add</i>	<i>N/A</i>	<i>892 800 €</i>	<i>100,00%</i>
Fonds à impact	Min. 5% de l'Actif	700 263 €	6,70%
<i>Fonds ESUS</i>		<i>700 263 €</i>	<i>6,70%</i>
Liquidités et autres actifs	Min. 5% de l'Actif	783 127 €	7,49%
<i>Liquidités</i>		<i>749 852 €</i>	<i>7,17%</i>
<i>Autres actifs</i>		<i>33 275 €</i>	<i>0,32%</i>
TOTAL		10 454 084 €	100,00%

Pour rappel, la société a vocation à être exposée à hauteur de 95 % maximum de son actif en actifs immobiliers, détenus directement ou indirectement. Au 31/12/2023, la poche immobilière représente 85,81% du total actif.

Iroko doit respecter à horizon 3 ans l'ensemble de ses ratios, soit à compter du 20 avril 2025.

A 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 sera la suivante :



Cette poche vise à soutenir l'économie à impact : fonds forêt, fonds finançant l'accès à l'emploi et/ou au logement pour des personnes en difficulté, fonds d'activités écologiques, etc.

Au 31 décembre 2023, la sous-poche Fonds à Impact est intégralement composée de parts de la SCI Iroko Impact.

SCI Iroko Impact :

Situation locative

À date, le patrimoine immobilier de la SCI Iroko Impact est composé de deux actifs à Aubervilliers et Saint Denis, loués aux associations Le Silence Des Justes et Misericordia.

Valorisation du patrimoine

Ce premier investissement de 700k€ permet à Iroko Next d'atteindre son objectif de plus de 5% de capital investi dans la poche à impact et ainsi de répondre à ses engagements vis-à-vis du label Finansol.

Ce fonds enregistre une performance de +10,12% depuis son lancement le 20 juillet 2023. Cela a été possible grâce aux prises de valeurs de +15,6% des actifs sous-jacents, justifiant ainsi la pertinence de ces investissements granulaires et sur une classe d'actif atypique. A noter que cette performance de la SCI Iroko Impact n'est prise en compte dans la performance de la SCI Iroko Next que sur la Valeur Liquidative du 4 janvier 2024.

Sous Poche Fonds à rendement

La Sous-Poche Fonds à rendement correspond à des Actifs Immobiliers détenus directement ou par l'intermédiaire de fonds d'investissement, de sociétés à prépondérance immobilière, de véhicules dédiés ou de co-investissement gérés.

Au 31 décembre 2023, cette poche est intégralement composée de parts de la SCPI Iroko Zen (en pleine propriété ou en usufruit).

SCPI Iroko Zen :

Le patrimoine de la Sous Poche Fonds à rendement

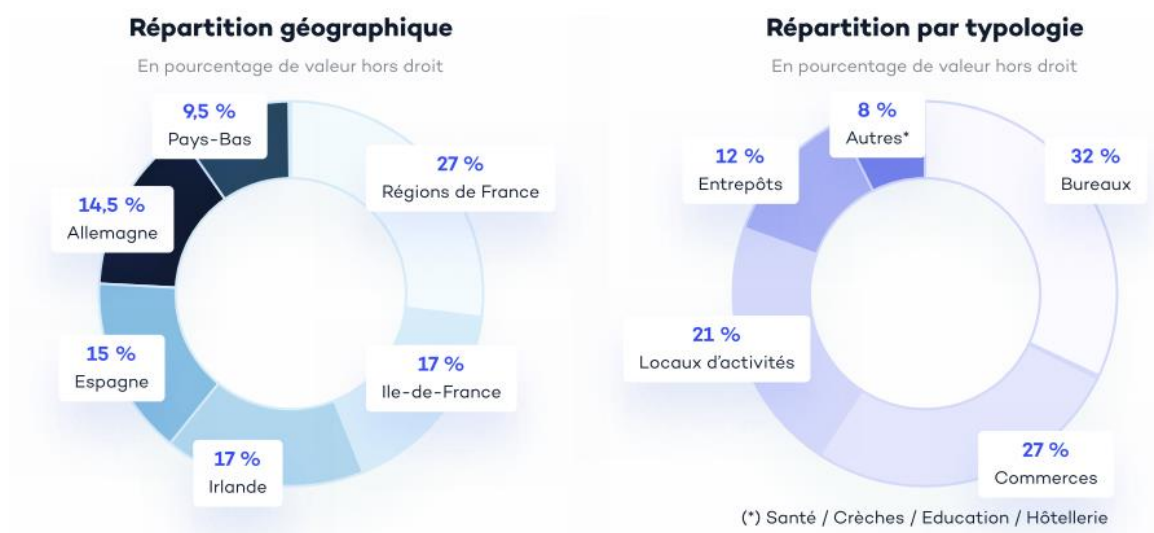
L'année 2023 a été particulièrement active pour Iroko Zen sur le marché de l'investissement. Au total, ce sont 38 nouveaux actifs immobiliers qui ont été acquis pour plus de 324 M€, portant le patrimoine à 95 actifs et une valeur d'expertise à 546 M€ hors droits.

Conformément à sa stratégie d'investissement diversifiée, le patrimoine se compose aujourd'hui d'actifs à usage de bureaux, commerce, logistique (entrepôts, locaux d'activités, messagerie), santé et école dans 5 pays différents : en France, Espagne, Allemagne, Irlande et Pays-Bas.

Cette volonté de diversification permet de réduire l'exposition au risque sur une typologie d'actif ou sur un territoire géographique. Cela permet également aux équipes en charge des investissements d'élargir son champ d'action et de bénéficier des meilleures opportunités sur le marché. Enfin, la fiscalité pour les associés d'une SCPI européenne est plus avantageuse qu'une SCPI entièrement investie en France.

Vous trouverez ci-dessous le détail du patrimoine de la SCPI Iroko ZEN en date du 31/12/2023 :

- Surface globale : 400 796 m²
- Nombre d'actifs immobiliers : 95
- Durée d'engagement des locataires jusqu'à leur prochaine échéance de bail (WALB) : 8,6 ans
- Durée d'engagement des locataires jusqu'au terme de leur bail (WALT) : 10,5 ans

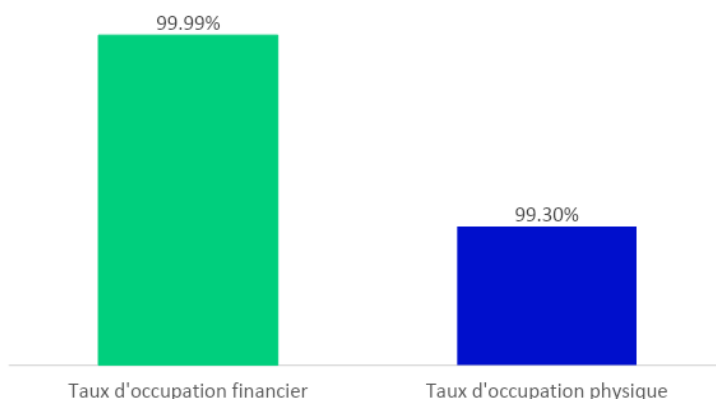


Situation locative

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation physique des participations Iroko ZEN correspondant au rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient, est de 99,3%.

Le taux d'occupation financier 2023 atteint 99,99%.

Situation locative au 31 décembre 2023



Pour rappel, le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative des participations. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée.

Les loyers pris en compte dans les calculs des pourcentages ci-dessous sont exprimés au prorata de la détention de l'actif par le véhicule.

Valorisation du patrimoine

La valeur des actifs du portefeuille global de la SCPI Iroko ZEN s'élève à 546,2M€ hors droits soit une hausse de 4,46% par rapport aux valeurs d'expertises au 31.12.2022 pour le portefeuille constant ou aux valeurs hors droit d'acquisition pour les acquisitions 2023.

Performance

A fin 2023, elle permet à ses épargnants d'être propriétaires de 95 actifs, dans 5 pays et dans des typologies répondant aux usages de demain : entrepôts, locaux d'activités, crèches, santé, bureaux et commerces.

Cette diversification permet de créer un couple risque rendement compétitif dans un contexte économique déprimé. Contexte qui donne encore plus de saveur à la performance d'Iroko Zen en 2023. Pour la troisième année consécutive, la SCPI Iroko Zen dépasse son objectif non garanti de 5,5% et offre un taux de distribution supérieur à 7 % : 7,12% en 2023.

Sous- Poche Fonds Value Add

Le patrimoine de la Sous Poche Fonds Value Add

La Sous-Poche Fonds Value Add à vocation de représenter à hauteur de 20% à 40% maximum de la Poche Immobilière.

Au 31 décembre 2023, cette sous-poche est composée de la prise de participations dans Braxton Logistics 3 et Braxton Alfred Hotels.

Braxton Logistics 3

Situation locative

Le fonds possède 15 actifs et développe 77% de ses surfaces aux activités et 23% aux bureaux.

De surcroît, le taux d'occupation physique du patrimoine au 31 décembre 2023 est 92%* en attendant un travail approfondi d'asset management visant à améliorer la situation locative d'ici la liquidation du fonds. Plusieurs arbitrages sont prévus pour début 2024 et devraient offrir aux actionnaires une plus-value conforme aux objectifs de TRI du fonds.

*Hors développements.

Valorisation du patrimoine

A fin décembre 2023, l'investissement de la SCI Iroko Next dans le fonds Braxton Logisitcs 3 est valorisé à 892.800€ soit une augmentation de la valeur de la participation de +7% par rapport à la valeur au 31 décembre 2022 et +11,6% par rapport à la valeur d'acquisition. Cette progression résulte notamment de la prise de valeur du patrimoine sur l'année soutenue par un travail d'asset management soutenu (travaux, locations de lots vacants notamment).

Braxton Alfred Hotels

Situation locative

Le fonds possède un actif : BAH Compiègne composé principalement de l'Hôtel Les Beaux-Arts à Compiègne.

Valorisation du patrimoine

A fin décembre 2023, l'investissement de la SCI Iroko Next dans le fonds Braxton Alfred Hotels est valorisé à 1.596.000€ soit une augmentation de la valeur de la participation de +6,40% par rapport à la valeur d'acquisition. Cette progression résulte notamment de la prise de valeur du patrimoine qui augmente de %.

Fin décembre, Iroko Next a également fait le choix de placer 1.500.000 euros dans la SAS Braxton Alfred Hôtels. Cette acquisition permet, entre autres, de diversifier le patrimoine de la SCI avec une typologie dynamique : l'hôtellerie d'affaires, puisque la France en est le 1er marché européen. Braxton Alfred Hotels a pour stratégie de concevoir, développer, fournir et gérer des hôtels haut de gamme pensés pour les voyages d'affaires et situés en centre-ville avec un objectif de TRI net cible de 8-10% (net de frais de gestion et des commissions supportées).

Liquidités et autres actifs

La Société détient, au 31 décembre 2023, des avoirs bancaires et des autres actifs liquides et exigibles représentant 7,27% de son actif brut.

Pour rappel, le niveau cible de la poche de liquidités (liquidités et autres actifs) est de 5% minimum du total de l'actif, ce niveau cible devra être atteint à l'issue d'une durée maximale de trois ans à compter de la Date de Constitution, soit à compter du 20 avril 2025.

Valeur liquidative et performance

Rappel de la méthode de valorisation

La Valeur Liquidative est calculée en fonction de l'Actif Net réévalué de la Société selon la méthode et les règles d'évaluation précisées ci-après :

Immobilisations (+) Écart de réévaluation	
= ACTIF IMMOBILISE	AI
Créances d'exploitation (+) Créances diverses (+) Disponibilités	
= ACTIF CIRCULANT	AC
Dettes financières (+) Dettes d'exploitation (+) Dettes diverses	
= DETTES	D
AJUSTEMENT POUR RISQUE D'EXIGIBILITE	EC1
AJUSTEMENT POUR DIFFERENCE D'ESTIMATION	EC2
AJUSTEMENT POUR FRAIS ET DROITS	EC3
ACTIF NET	(AI + AC - D - EC1 +/- EC2 - EC3)

Les immobilisations

Les biens sociaux acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.

L'écart de réévaluation

L'écart de réévaluation traduit l'écart existant entre la valeur d'acquisition des biens sociaux et l'évaluation desdits biens selon les règles définies ci-dessous :

- Pour les SCPI : Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de revente estimée sur le marché, nette de tous frais et droits, en fonction de la nature de ces dernières et de la politique de gestion ciblée.
La valeur des parts de SCPI sera majorée des "coupons courus". Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque semaine à concurrence de 1/13e du dividende prévisionnel du trimestre. Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation trimestrielle, lors du versement effectif de ce dividende, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle.
- Pour les OPCI : Les parts ou actions d'OPCI sont évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable aux OPCI, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise aux OPCI concernés.
 - Pour les autres sociétés immobilières : Les autres parts de sociétés immobilières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une telle valorisation, ou en fonction de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'établissement de valeur liquidative, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets prévisionnels. Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert agréé par l'AMF ou par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle.
 - Pour les immeubles : Les immeubles détenus directement sont évalués à leur valeur d'expertise ou d'actualisation (tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation), majorée des résultats immobiliers courus. A cet effet, ils font l'objet annuellement, avec un écart de six (6) mois, d'une expertise et d'une actualisation réalisée par un expert indépendant.

Ajustement pour risque d'exigibilité

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement pour risque d'exigibilité correspondant à l'écart existant entre d'une part la valeur vénale instantanée totale du portefeuille

d'actifs de la Société, et d'autre part, la valeur totale des actifs estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus.

La valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'actifs de la Société correspond à la valeur financière estimée contre laquelle la totalité du portefeuille d'actifs serait échangée à date de l'évaluation avec un acheteur consentant, dans un contexte de contrainte pour la Société, sans délai de commercialisation (instantanée).

Ajustement pour différence d'estimation

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement pour différence d'estimation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs existants entre d'une part, la valeur de chaque actif estimé, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et d'autre part la valeur vénale instantanée de ce même actif.

La valeur vénale instantanée de chaque actif immobilier correspond à la valeur financière estimée contre laquelle chaque actif serait échangé à date de l'évaluation avec un acheteur consentant, dans un contexte de contrainte propre à chaque actif pour la Société, sans délai de commercialisation (instantanée).

Un ajustement complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier la Société de Gestion estime qu'il existe une différence d'estimation positive ou négative entre les dernières valeurs estimées et l'état du marché immobilier, actif par actif.

Ajustement pour frais et droits

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement destiné à couvrir :

- et étaler de manière linéaire sur son l'horizon de détention, les frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de l'objet social de la Société, notamment les frais d'acquisition supportés par la Société, directement ou indirectement, pour certains investissements ;
- l'écart entre la valeur des actifs SCPI, FIA et autres sociétés immobilières estimés, selon les règles d'évaluation, et leur valeur de réalisation en ce qui concerne notamment les frais et droits acquittés directement ou indirectement ;
- les frais et droits liés à la collecte non investie.

Conformément à la méthodologie de calcul exposé ci-dessus, la valeur liquidative au 28 décembre 2023 est détaillée ci-après :

Date de VL		28/12/2023 publiée	31/12/2023 comptabilité (PCG)
Immobilisations		9 919 536,60 €	9 918 811,49 €
(+) Écart de réévaluation de valeur		- 248 579,42 €	- 427 051,22 €
(+) Écart de réévaluation de coupon		313 065,57 €	207 695,72 €
= Actif immobilisé	AI	9 984 022,75 €	9 699 455,99 €
Créances d'exploitation			
(+) Créances diverses		33 274,57 €	33 407,46 €
(+) Disponibilités		749 852,24 €	749 852,24 €
= Actif circulant	AC	783 126,810 €	783 259,700 €
Dettes financières			
(+) Dettes d'exploitation		112 733,07 €	112 715,87 €
(+) Dettes diverses		- €	150,09 €
= DETTES	D	112 733,070 €	112 865,960 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	- €	- €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	10 523,08 €	- €
ACTIF NET	(AI + AC - D - EC1 +/- EC2 + EC3)	10 664 939,57 €	10 369 849,73 €
Valeur liquidative finale (parts C)		109,29 €	106,26 €

La Valeur Liquidative des Parts est égale à la valeur de l'Actif Net de la Société divisé par le Nombre Total de Parts.

L'Actif Net retenu pour les besoins du calcul de la Valeur Liquidative est un actif net réévalué.

A la date du 28 décembre 2023, la valeur liquidative d'Iroko Next s'élève à 109,29 €.

Tableau de passage entre la Valeur Liquidative au 28/12/2023 et les comptes de la société au 31/12/2023 :

Valeur liquidative	28/12/2023	Neutralisation de coupons courus provisionnés et non reçus en comptabilité et majoration des valeurs d'inventaire (A)	Ajustement des dépréciations de titres (B)	Divers (Frais bancaires, ...)	Réévaluation de valeur des actifs sous gestion	31/12/2023
Capital	4 879 150,00					4 879 150
Prime d'émission	5 351 030,12					5 351 030
Réserves / Résultat de la période	245 038,81 -	105 369,24	-	-		139 670
Capitaux propres (1) :	10 475 219	(105 369)	-	-		10 369 850
Valeur réactualisée des actifs sous gestion (2) :	9 670 960,24				- 179 200,00	9 491 760,27
Valeur nette comptable des actifs sous gestion (3) :	9 491 760,27		-			9 491 760,27
Valeur nette du stock de frais restants à amortir (4)	10 523,08			- 10 523,08		-
ACTIF NET REEVALUE (1) + (2) - (3) + (4) :	10 664 942	(105 369)	-	(10 523)	(179 200)	10 369 850
Nombre de parts :	97 583					97 583
VALEUR LIQUIDATIVE DE LA PART :	109,29 €					106,26 €

Inventaire de l'actif au 31 décembre 2023 (Valeur liquidative au 28 décembre 2023)

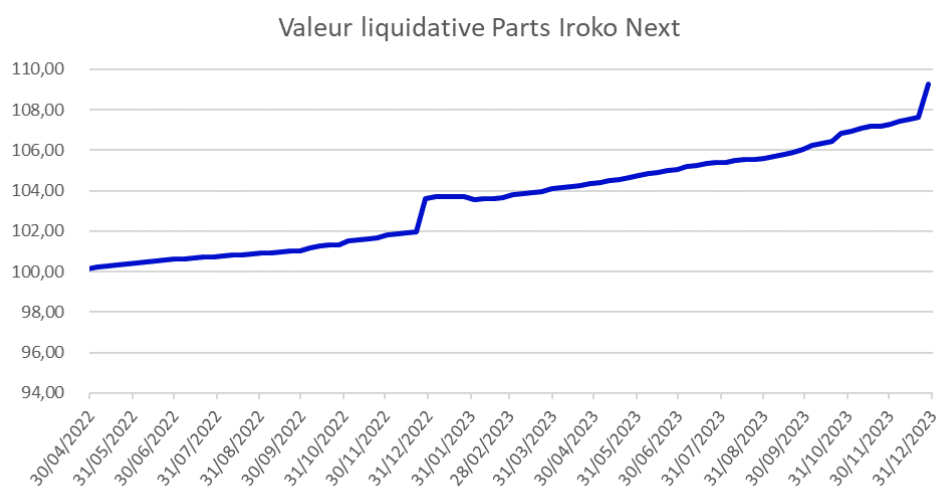
Au 28 décembre 2023, l'inventaire de l'actif se détaille ainsi :

Inventaire de l'actif							
Valeur	Quantité	Prix de revient A	Valeur vénale B	Coupon couru C	Evaluation selon les statuts D = B + C	Ecart d'évaluation = D - A	% Actif brut
Sous Poche Fonds IROKO		9 919 536,60	9 670 957,18	313 065,57	9 984 022,75	64 486,15	92,73%
SCPI Iroko Zen - PP	15 725	3 145 000,00	3 145 000,00	33 829,89	3 178 829,89	33 829,89	29,52%
SCPI Iroko Zen - Usufruit	84 462	3 764 670,69	3 336 894,20	279 235,68	3 616 129,88	-148 540,82	33,58%
BL3	800 000	809 600,00	892 800,00	0,00	892 800,00	83 200,00	8,29%
SCI Iroko Impact	7 214	700 265,91	700 262,98	0,00	700 262,98	-2,93	6,50%
SAS Braxton Alfred Hotels	1 500 000	1 500 000,00	1 596 000,00	0,00	1 596 000,00	96 000,00	14,82%
Sous Poche Fonds Tiers		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Liquidités et autres actifs		783 126,81	783 126,81	0,00	783 126,81	0,00	7,27%
Liquidités		749 852,24	749 852,24	0,00	749 852,24	0,00	6,96%
Autres actifs		33 274,57	33 274,57	0,00	33 274,57	0,00	0,31%
Total Actif Brut au 28/12/23					10 767 149,56		
Total Dettes					112 733,07		
Total Actif Net au 28/12/23					10 654 416,49		

Performance au 31 décembre 2023 (Valeur Liquidative au 28/12/2023)

Au 28 décembre 2023, la valeur liquidative de la SCI Iroko Next s'élève à 109,29 €.

Performance Parts Iroko Next			
Création	3 mois	6 mois	1 an
9,29%	3,04%	4,03%	5,48%



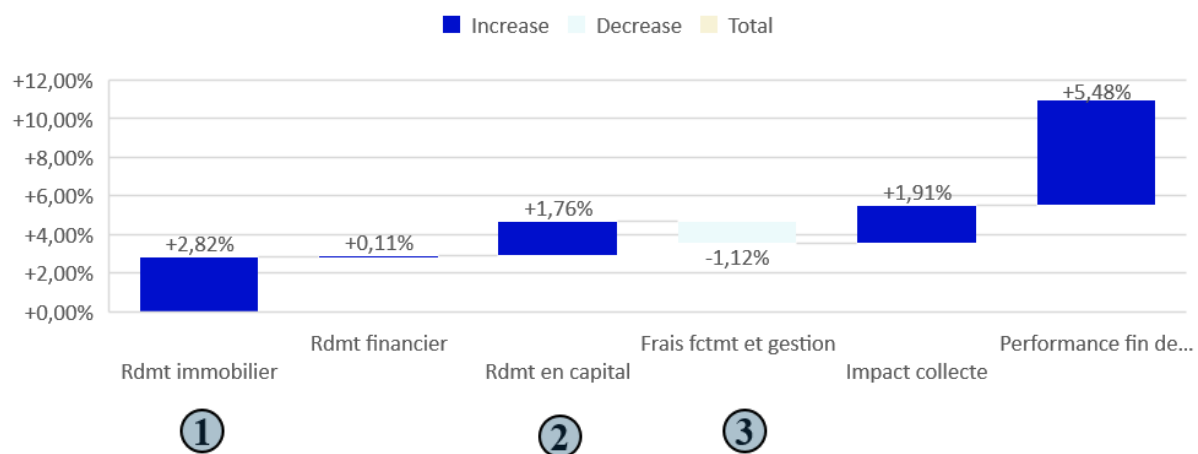
La progression de la valeur liquidative de janvier à décembre s'explique principalement par le rendement courant des parts en pleine propriété et en usufruit de la SCPI Iroko Zen dont la distribution atteint 6,13% sur l'année 2023.

Enfin les estimations de la valeur des actifs BL3, BAH, et Iroko Impact au 28.12.2023 ont impacté à nouveau la valeur liquidative à fin d'année.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

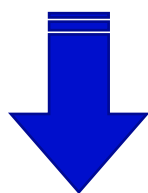
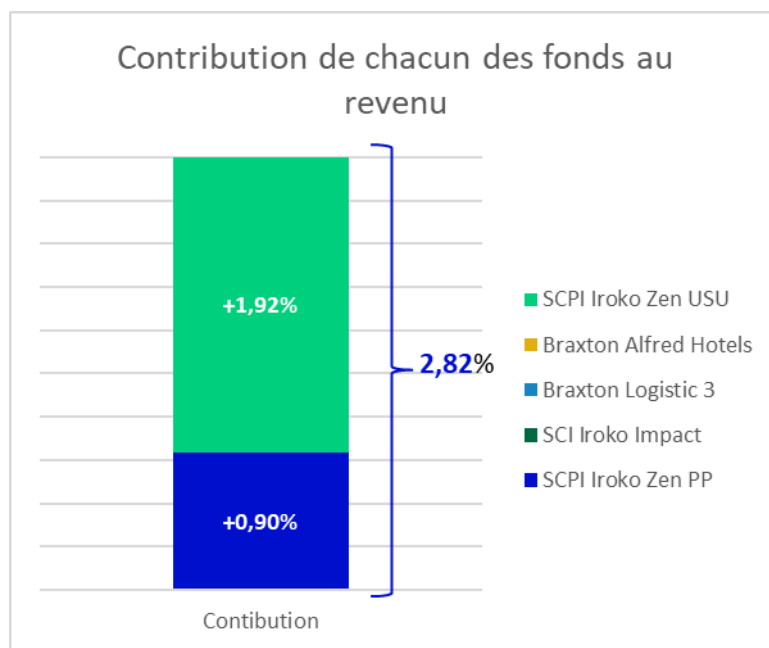
Décomposition de la performance 2023

Décomposition de la performance annualisée



①

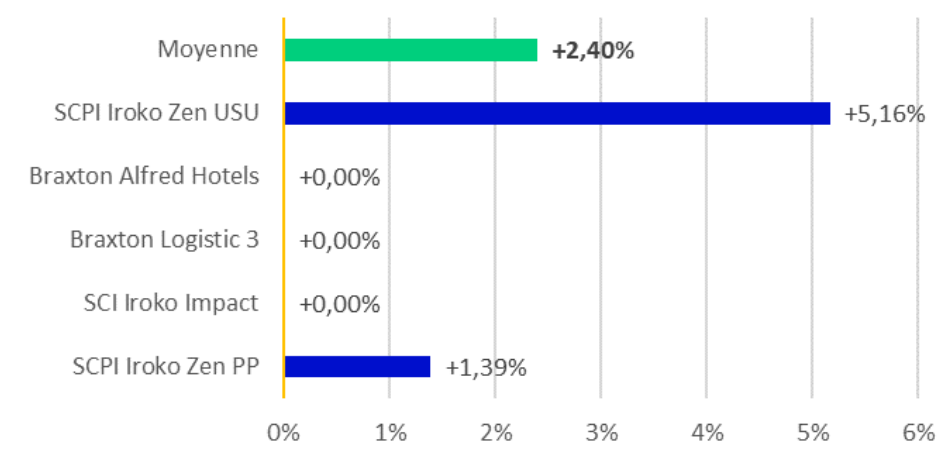
Rendement immobilier 2023 : 2,82%



Rendement absolu : coupons courus et distribution rapportés aux montants investis dans chacune des participations.

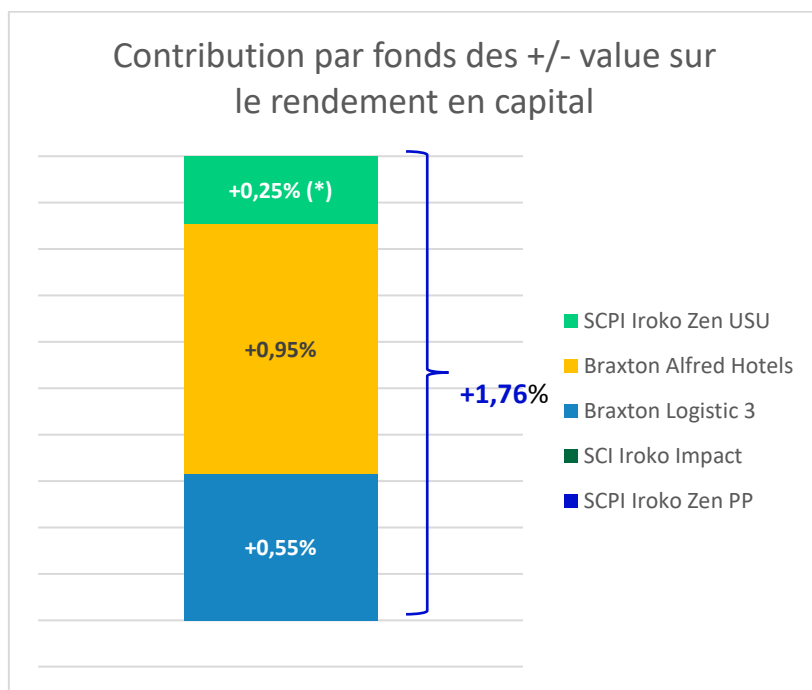
L'écart entre le rendement immobilier et le rendement des participations est lié à la collecte résiduelle non investie et la croissance de la capitalisation.

Rendement 2023 des participations

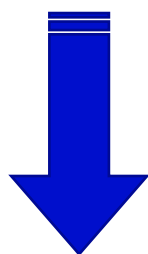


2

Rendement en capital 2023 : 1,76%



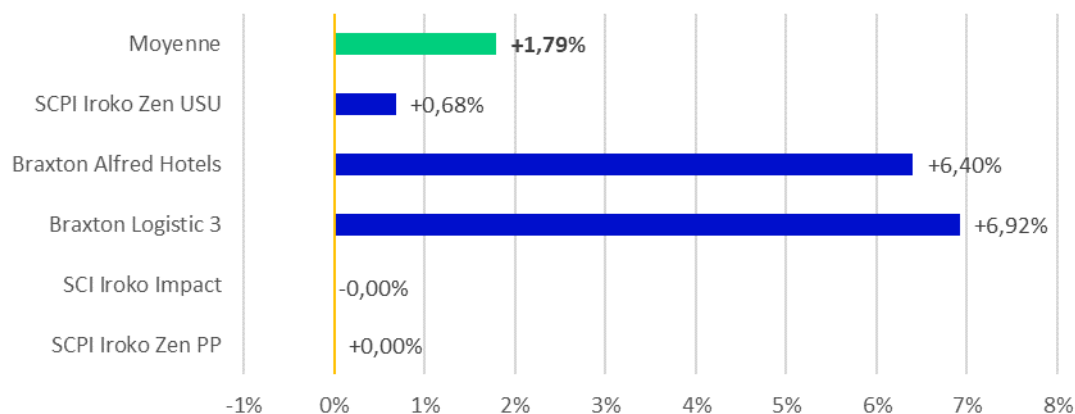
(*) lié à un retrait puis réinvestissement aux mêmes conditions de 480 parts (26.400€) d'usufruit de la SCPI Iroko Zen.



Rendement absolu : coupons courus et distribution rapportés aux montants investis dans chacune des participations.

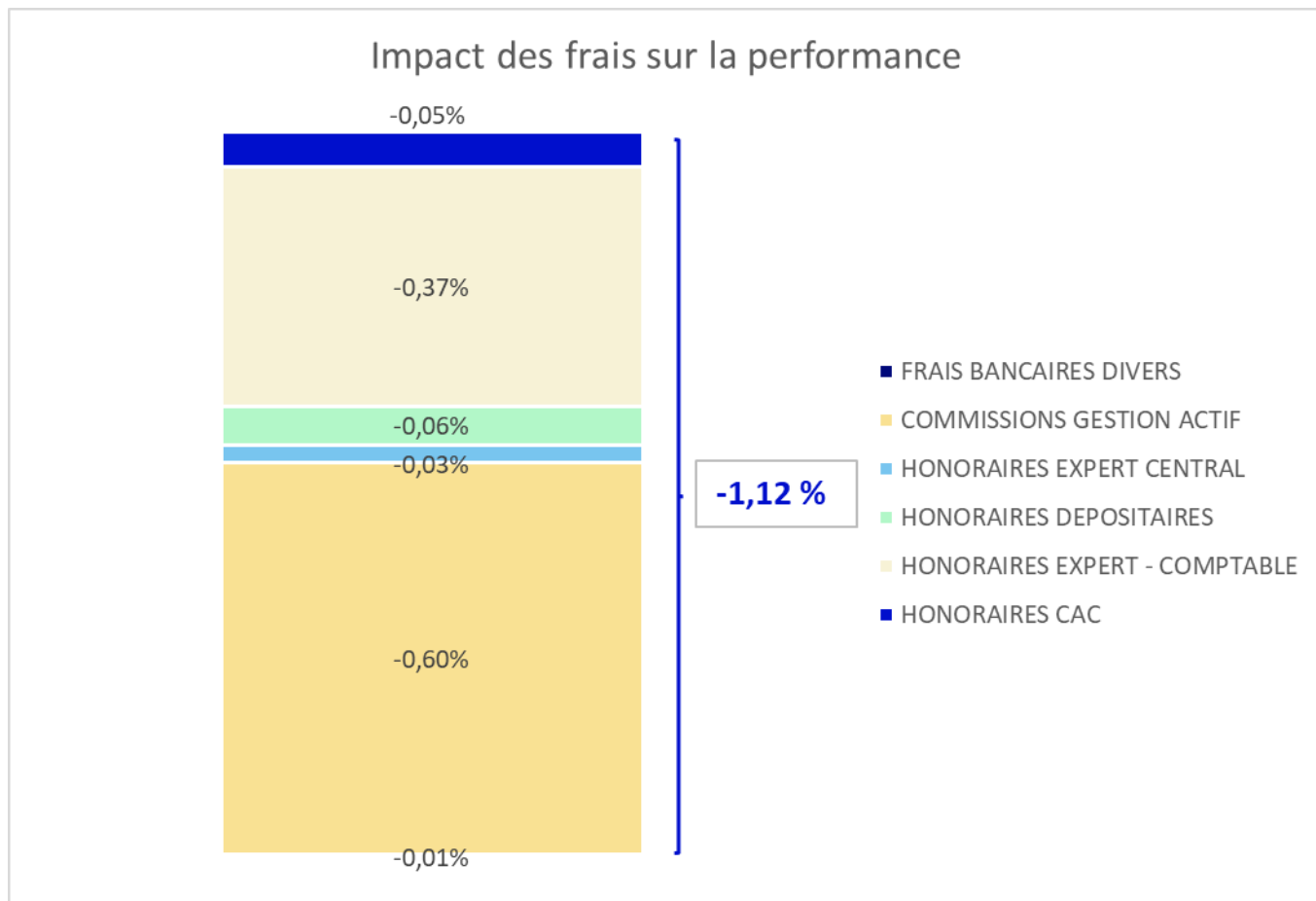
L'écart entre le rendement immobilier et le rendement des participations est lié à la collecte résiduelle non investie et la croissance de la capitalisation.

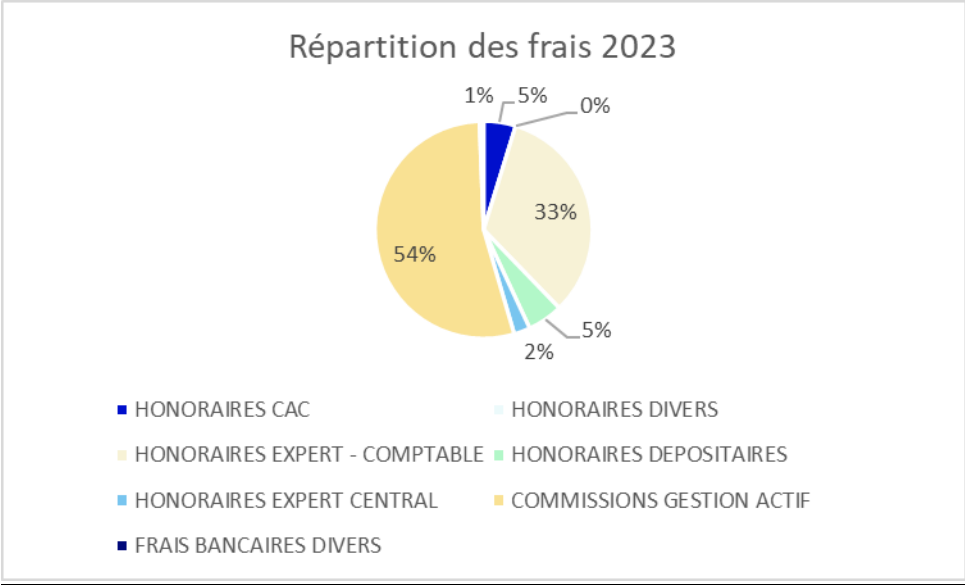
Rendement en capital des participations



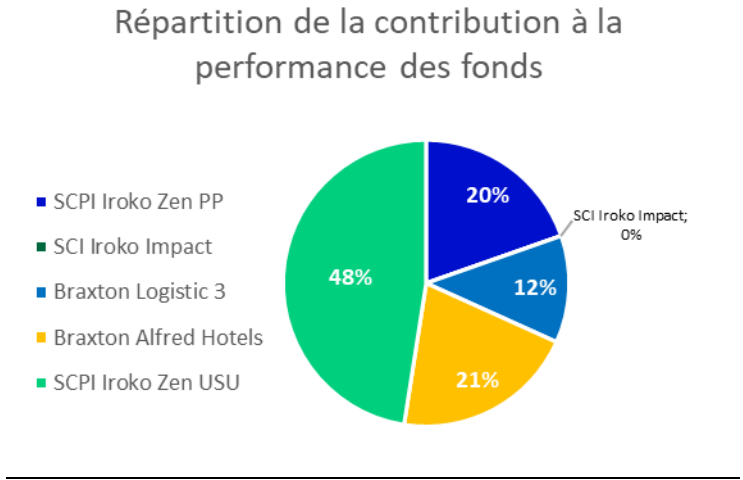
3

Frais de fonctionnement et de gestion 2023 : -1,12%

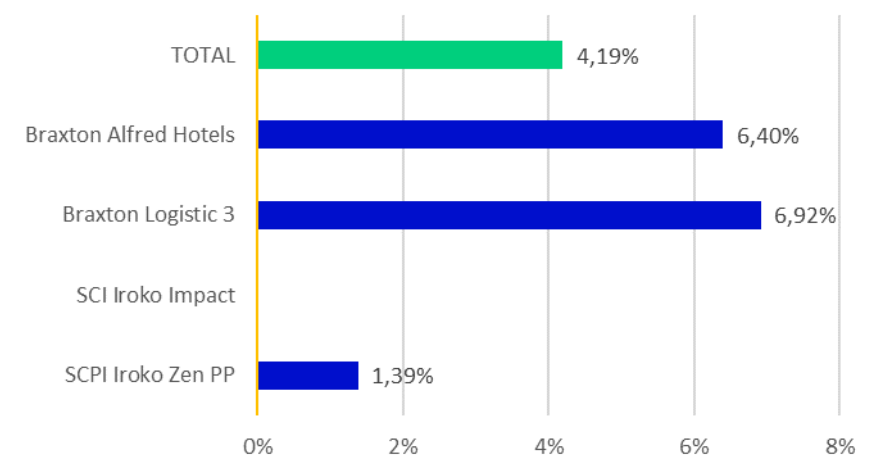




Rendement global 2023 des participations : 4,58%



Contribution globale à la performance



Définitions :

Rendement immobilier : correspond à la contribution à la performance globale de la SCI des revenus de participations au titre de la période.

Rendement en capital : correspond à la contribution à la performance globale de la SCI des variations de valeur des participations conformément aux règles de valorisation des actifs.

Impact collecte nette : dans un environnement de capital variable, correspond à l'impact de la création ou de l'annulation de parts tout au long de la période (S/R).

Il est rappelé que la valeur liquidative de la SCI Iroko Next peut être sujette à des variations hebdomadaires en lien avec sa collecte de capitaux, la réalisation d'investissements et l'évolution des valeurs de ces derniers, ces mouvements éventuels ne constituant aucunement une modification de la stratégie ou des objectifs.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Endettement

La Société pourra avoir recours à des emprunts bancaires ou conclure avec ses Associés détenant plus de 5 % du capital social des contrats de financement sous forme de comptes courants d'associés.

Cet endettement, bancaire et/ou non bancaire, direct et/ou indirect aura notamment pour objet de financer les acquisitions d'Actifs Immobiliers et la réalisation de travaux de toute natures liés à son objet social et de procéder à des refinancements.

La mise en place des financements sera analysée au cas par cas, en fonction des caractéristiques propres à chaque opération, au niveau de la Société ou au niveau des sociétés éventuellement détenues par la Société.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'OCDE.

La Société aura pour objectif de respecter un ratio cible au titre de l'endettement bancaire et/ou non bancaire de la Société, direct et/ou indirect, de quarante (40) % de la valeur des Actifs Immobiliers (Loan to value), étant précisé qu'un Actif Immobilier donné peut être financé par endettement jusqu'à cent (100) % de sa valeur.

Le ratio cible au titre de l'endettement devra être respecté à l'issue d'une durée maximale de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution.

Au 31 décembre 2023, la Société n'a pas d'endettement direct.

Point sur l'endettement direct et indirect des participations au 31 décembre 2023

L'endettement des participations au 31 décembre 2023 se détaille ainsi :

Données au 31.12.2023		
Participation	Ratio d'endettement	Montant de l'engagement
SCPI Iroko Zen - PP	29,41%	3 145 000 €
SCPI Iroko Zen - Usufruit	29,41%	3 763 946 €
BL3	46,00%	809 600 €
SCI Iroko Impact	61,86%	700 266 €
BAH	62,16%	1 500 000 €
Ratio d'endettement consolidé	38,01%	9 918 811 €

(*) Ratios calculés sur la base des valeurs d'expertise des actifs immobiliers au 31 décembre 2023.

Frais supportés par le support

La souscription dans la SCI Iroko Next se réalise dans les conditions générales des frais applicables à la garantie pour les supports en unités de compte. Ces frais sont détaillés comme suit :

Commission de souscription maximum non acquise à la Société	Néant
Commission de souscription acquise à la Société	Néant
Commission de rachat non acquise à la Société	Néant
Commission de rachat acquise à la Société	Néant
Commission d'investissement d'actifs immobiliers	<u>Participations gérées par la Société de Gestion :</u> Néant <u>Participations gérées par une société de gestion tierce :</u> 1.00% HT maximum <u>Immeubles en Direct :</u> 2.00% HT maximum
Commissions de cession d'actifs immobiliers	<u>Participations gérées par la Société de Gestion :</u> 20% HT maximum de la plus-value si plus-value supérieure à 5% de la valeur d'acquisition hors droits et hors frais

	<u>Participations gérées par une société de gestion tierce</u> : 20% HT maximum de la plus-value si plus-value supérieure à 5% de la valeur d'acquisition hors droits et hors frais <u>Immeubles en Direct</u> : 20% HT maximum de la plus-value si plus-value supérieure à 5% de la valeur d'acquisition hors droits et hors frais
Commission de gestion	<u>Participations</u> : 1,80% HT maximum <u>Poche de Liquidités</u> : 1,80% HT maximum <u>Immeuble en Direct</u> : 1,80% HT maximum
Frais de fonctionnement	Honoraires forfaitaires, révisés annuellement, du valorisateur (expert-comptable), du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier le cas échéant, de tenue de la vie sociale.

Rémunération globale de la Société de Gestion

La rémunération globale perçue par la Société de Gestion Iroko sur l'ensemble des sociétés de la SCI Iroko Next est détaillée comme suit :

Frais supportés par la SCI Iroko Next	31/12/2023
Commission de souscription	- €
Commission de gestion	61 410 €
Commission d'acquisition ou de cession	- €
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	- €
Commission de cession de parts sociales	- €
Rémunération de la société de gestion	61 410 €

Ces montants sont pris en compte en quote-part de détention.

Progrès réalisés et/ou difficultés rencontrées et/ou incertitudes

La Société n'a pas rencontré de difficultés particulières au cours de l'exercice écoulé.

Perspectives et enjeux 2024

En 2024, malgré le contexte de la remontée des taux et l'incertitude sur les marchés financiers, la SCI Iroko Next poursuivra la gestion du portefeuille actuel et la mise en œuvre de sa politique d'investissement en adéquation avec la collecte que le support recevra.

Parmi les conséquences possibles de la crise économique sur le fonds Iroko Next, il n'est pas à exclure des baisses de rendement des participations ainsi que des baisses de valeur des actifs immobiliers sous-jacents.

Evènements intervenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis la clôture au 31 décembre 2023, et la date d'émission du présent rapport annuel, la SCI Iroko Next a collecté plus de trois millions d'euros auprès de quatre assureurs : PREPAR-VIE, GENERALI RETRAITE, ORADEA VIE et GENERALI VIE.

De plus, la SCI Iroko Next a continué ses investissements dans des parts en usufruit et en pleine propriété de la SCPI Iroko ZEN. Plusieurs investissements sont également envisagés dans la SCPI Iroko Zen ainsi que dans la société Braxton Urban Pro (fonds spécialisé dans la micro logistique) sur le premier trimestre 2024.

Enfin, la valeur liquidative d'Iroko Next a enregistré un boost de performance sur la première semaine de l'année 2024 suite à la publication de la VL au 28/12/2023 de la SCI Iroko Impact de 110,13€/part soit une progression de 13,45% par rapport à la valeur d'achat des 7213 parts investies le 28 décembre 2023.

Proposition d'affectation du résultat de l'exercice écoulé

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels clos le 31 décembre 2023 (bilan, compte de résultat et annexes) tels qu'ils vous sont présentés et qui font ressortir un bénéfice de 122.360 euros.

Compte tenu d'un compte « Report à nouveau » s'élevant à 17.310 euros, le bénéfice distribuable s'élèverait à 139.670 et correspond au bénéfice de l'exercice écoulé.

Nous vous proposons d'affecter en totalité le résultat de l'exercice se traduisant par un bénéfice de 122.360 euros en compte « Report à nouveau », qui après affectation s'élèverait à 139.670 euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, s'agissant du deuxième exercice de la Société, nous vous précisons qu'aucune somme n'a jamais été distribuée à titre de dividendes depuis la constitution de la Société.

Composition du capital social

A la clôture de l'exercice écoulé, le capital social s'élevait 4.879.150 euros et était divisé en 97.583 euros. Il était réparti entre 6 associés.

Associé	Nombre de parts détenus	Détention en capital (en %)
LO capital	100,00	0,10%
Braxton Value Creation 1	19 800,00	20,29%
Prepar-Vie Unep	23 144,00	23,72%
Oradea Vie	51 644,00	52,92%
Generali Vie	2 404,00	2,46%
Generali Retraite	491,00	0,50%
Total	97 583,00	100,00%

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS

Activités en matière de recherche et développement

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de Commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et développement au cours de l'exercice écoulé.

Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

Conventions réglementées (article L.612-5 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L.612-5 du Code de commerce, nous vous précisons qu'aucune convention visée à l'article L.612-5 précité n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé. Il vous sera donné lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes y afférent.

Informations sur les délais de paiement

En application des dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SCI Iroko Next à la clôture de l'exercice écoulé.

	Article D 441 - I - 1° : Factures <i>reçues</i> non réglées Au 31 décembre 2023 dont le terme est échu						Article D 441 - I - 2° : Factures <i>émises</i> non réglées Au 31 décembre 2023 dont le terme est échu					
	0 jour <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	-					-						-
Montant TTC total des factures concernées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	-	-	-	-	-	-						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)							-	-	-	-	-	-
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	Néant						Néant					
Montant total des factures exclues (HT)	Néant						Néant					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du Code de Commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : <i>(préciser)</i>						<input type="checkbox"/> Délais contractuels : <i>(préciser)</i>					
	<input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : 30 jours fin de mois						<input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : 30 jours fin de mois					

Conditions de souscription et de rachat

Il est rappelé à tout investisseur que la souscription à l'UC Iroko Next doit être réalisée dans un objectif de détention long terme. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

Le support Iroko Next peut être souscrit et faire l'objet d'arbitrage ou de rachat (désinvestissement) de manière hebdomadaire.

Toute souscription (investissement) et tout rachat / arbitrage (désinvestissement) sur le support Iroko Next s'opèrent à cours inconnu.

- Valeur de souscription = valeur liquidative
- Valeur de rachat/Arbitrage = valeur liquidative

Profil de risque

Tout investisseur souscrivant des Parts s'expose aux facteurs de risques généraux et aux facteurs de risques spécifiques. La Société de Gestion ne garantit pas aux Associés qu'ils ne subiront pas de pertes suite à leur investissement dans la Société, le capital investi peut ne pas être intégralement restitué.

Les principaux risques auxquels s'expose l'investisseur en souscrivant des Parts, sans que cette liste soit limitative, sont décrits ci-après.

Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans au minimum.

Principaux risques associés

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 devront pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

Risque lié à la forme sociale de la Société

La Société est constituée sous la forme d'une société civile immobilière à capital variable. En conséquence, tout investisseur potentiel doit être conscient qu'en sa qualité d'Associé de la Société il sera tenu, à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social de la Société, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil.

Risques liés à la gestion discrétionnaire

La Société de Gestion va gérer discrétionnairement la Société selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect du présent Document d'Information et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la Société et à l'intérêt commun des Associés. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'Actifs Immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers.

Risques liés à l'investissement dans des actifs immobiliers

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers, et notamment à ceux liés à la possibilité de revente des Actifs Immobiliers et aux risques de dépréciation des Actifs Immobiliers : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative.

La valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société, et plus particulièrement des Actifs Immobiliers dans le domaine de l'hôtellerie, de l'hébergement et du tourisme, est liée à l'évolution des marchés immobiliers, et notamment à l'évolution du marché locatif. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. 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 par la Société et par voie de conséquence sur sa Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la Société.

Risques liés au secteur du tourisme

La Société ayant vocation à investir dans des Actifs Immobiliers de tourisme, tous les facteurs qui pourraient impacter (i) l'attractivité, de manière générale, de la France, de la Zone Euro ou d'un pays dans lequel est situé l'Actif Immobilier, (ii) le budget des clients (évolution défavorable de la conjoncture économique et financière, augmentation de la fiscalité, perte d'emploi...) ou (iii) la sécurité des clients (instabilité politique, terrorisme, attentat...) pourrait avoir un effet négatif sur l'activité touristique, la demande de la clientèle et donc sur le niveau des loyers encaissés par la Société ou sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société, et ainsi entraîner une baisse de la performance de la Société

Risques spécifiques liés à la location et à la concentration de locataires

Sans préjudice de la faculté de la Société de Gestion de céder les Actifs Immobiliers, les revenus de la Société proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ceux-ci peuvent être affectés de manière significative par l'insolvabilité, la défaillance ou le départ d'un locataire ou encore par une révision des baux.

Risque lié 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 les conditions indiquées ci-dessus. 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 à 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, elle pourrait également se retrouver dans l'incapacité de servir toute ou partie de sa dette à 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.

Dispositif de contrôle et de conformité

La Société de Gestion a bien mis en œuvre en 2022 son dispositif de contrôle permanent et de conformité par le biais de son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) et de la société « PricewaterhouseCoopers France » (PWC).

Le dispositif de contrôle interne d'Iroko repose sur trois niveaux :

1. Les contrôles permanents de premier niveau réalisés par les équipes opérationnelles ;
2. Les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI ;
3. Les contrôles périodiques dits contrôles de troisième niveau sont menés par PWC,

Ce dispositif est piloté de **manière indépendante** par le RCCI.

Le dispositif de contrôle interne au sein d'Iroko s'articule autour des éléments suivants :

- le respect de la réglementation concernant la communication d'Iroko ;
- le respect de la réglementation concernant la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme ;
- le respect de la réglementation et du programme d'activité d'Iroko ;
- le respect des processus de gestion ;
- le suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- le respect des dispositions déontologiques.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Le RCCI rend compte des éventuels dysfonctionnements, de ses travaux ainsi que des principales recommandations à la Direction d'Iroko.

Informations des investisseurs

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de la SCI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, d'instruments financiers, ou de d'actions de société non cotées, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) sont indiquées dans les bulletins trimestriels et dans le rapport annuel de la SCI.

Respects des obligations issues de la Directive AIFM

Iroko s'assure de manière permanente au travers des procédures opérationnelles et des politiques mises en place ainsi que des contrôles effectués dans le cadre du plan de contrôle annuel, du respect de ses obligations au titre de la Directive AIFM et portant notamment sur la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus.

Responsabilité professionnelle de la société de gestion

Conformément à l'article 317-2, IV du RGAMF, la Société de Gestion déclare être couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle pour la gestion de fonds d'investissements alternatifs.

Rémunération du personnel de la société de gestion et politique et pratiques de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein d'ATREAM est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.

Sont identifiés comme étant preneurs de risques au sens de la directive AIFM, le Président, le Directeur Général, les Gérants financiers, le Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI), les Chargés de relation investisseurs et le Responsable administratif et financier.

Au titre de l'exercice 2023, les rémunérations, fixes et variables, versées par Iroko à l'ensemble du personnel identifié se décomposent comme suit :

<i>Nombre de personnes concernées</i>	<i>Rémunération fixe (€)</i>	<i>Rémunération variable (€)</i>	<i>Total (€)</i>
<i>42.56 ETP</i>	<i>2 776 493</i>	<i>355 883</i>	<i>3 132 376</i>

L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

La partie fixe de la rémunération a été déterminée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manière distincte.

La partie fixe rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction. Elle est déterminée en tenant compte des pratiques externes comparables à la fonction concernée (étude de marché, avis de conseils en recrutement) et des niveaux internes. La rémunération variable tient compte des pratiques externes et s'inscrit dans les règles prévues par la politique de rémunération.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à charges sociales, comme la rémunération fixe. Elle vient compléter, de manière équilibrée, la partie fixe de la rémunération en considération des performances du professionnel. Elle est versée par Iroko à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité pour l'ensemble du personnel identifié (dirigeants responsables, au sens de l'AMF, de la société de gestion et gérants financiers).

ANNEXE – SFDR – ARTICLE 10

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2, 2a du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit

Iroko Next

Typologie

SCI

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

31/12/2023

☐

Oui

☒

Non

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

☐

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : _%

☐

Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental de la taxinomie de l'UE.

☐

Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan de la taxinomie de l'UE.

☐

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : 0% de sa poche immobilière.

☒

Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion 7% (environ) d'investissements durables

☐

Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental de la taxinomie de l'UE.

☐

Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan de la taxinomie de l'UE.

☐

Ayant un objectif social

☒

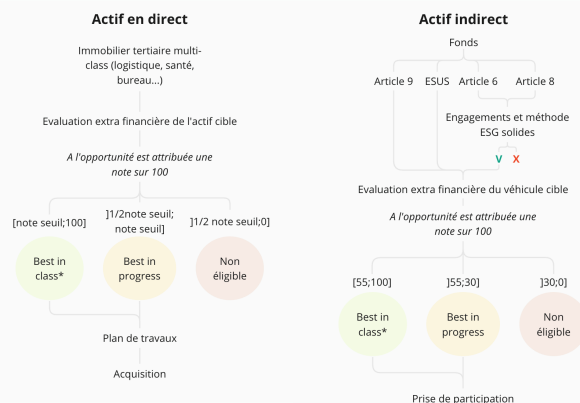
Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables : environ 93% de sa poche immobilière

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été respectées ?

L'engagement de la stratégie d'Iroko Next dans une démarche d'investissement responsable s'est matérialisée au cours de l'année 2023 par :

- Sa labellisation Finansol en septembre 2023.
- Mise à jour de sa méthodologie ESG au T4 2023.
- Son engagement social : environ 7% de sa poche immobilière a été investie dans Iroko Impact, fonds solidaire d'utilité sociale (ESUS) au 31/12/2023.

L'acquisition des parts de la SCI Braxton Alfred Hôtels et Iroko Impact à fin 2023, a ainsi été précédée par une évaluation ESG (environnement, social, gouvernance) conformément à la méthodologie ESG du fonds.

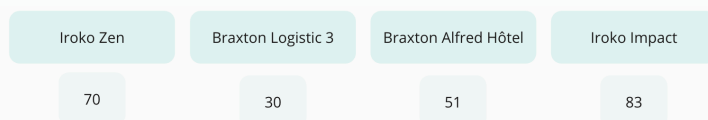


Comment les indicateurs de durabilité du fonds ont-ils évolué?

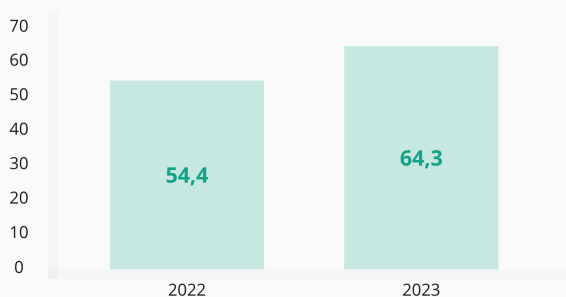
Iroko next investit au 31/12/2023 dans : Iroko Zen, Braxton Logistic 3, Braxton Alfred Hôtels et Iroko Impact. Les indicateurs de durabilité des fonds d'Iroko Next tels que les émissions de gaz à effet de serre générés par les véhicules en portefeuille s'appuient sur les informations transmises par les sociétés de gestion des fonds en participation. Le Responsable ESG agrège les réponses fournies par les gérants de ces derniers. Braxton Logistic 3 et Braxton Alfred Hôtel étant des fonds de restructuration d'actifs (conformément à la stratégie value add d'Iroko next), le bilan ESG de ceux-ci ne peuvent être établis à date. Ils seront transmis après la finalisation des travaux inhérents aux actifs du portefeuille de BL3 et BAH. Les rapports annuels des fonds Iroko Zen et Impact sont en cours de construction. Les informations relatives aux indicateurs extra-financiers des fonds en participation seront ainsi mise à jour après transmission des informations et validation de la documentation par les parties prenantes compétentes.

Et comparés aux périodes antérieures ?

Les notes ESG des 4 participations d'Iroko Next sont respectivement :



L'actualisation de la note ESG associée à chacun des actifs en portefeuille permet d'évaluer la progression de ces derniers d'une année sur l'autre. A périmètre constant la note ESG moyenne d'Iroko next a suivi une tendance à la **hausse**. A noter qu'un effet valorisation est à prendre en compte puisque la moyenne extra financière de la SCl est une moyenne pondérée par la valorisation (au 31/12/2022 : 2 055 973 euros, au 31/12/2023 : 9 984 023 euros). Puisque la moyenne est pondérée par la valorisation d'un bien, une hausse de la note ESG peut ainsi être compensée par exemple par une baisse de la valorisation de cet actif. Imparfait, cette méthode permet néanmoins de lier la performance extra-financière à la performance financière en les intégrant à la moyenne ESG du portefeuille.



Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes

Quels étaient les objectifs d'investissement durable que le fonds a déjà partiellement réalisé et comme l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

5% a minima (en valeur) de la poche immobilière d'Iroko Next est affiliée à un objectif d'investissement durable. Le fonds doit ainsi investir une partie de ses capitaux des structures solidaires d'utilité sociale (label ESUS) ou équivalent.

Les 95% restant de la poche sont pas considéré comme durable au sens de la réglementation SFDR. Cette part des investissements promeut des caractéristiques environnementales/sociales.

Ces caractéristique extra financière de la poche immobilière d'Iroko Next sont matérialisées par l'utilisation de critères de notation ESG en pré et post acquisition.

Au 31/12/2023 Iroko Next investit 700 263,00€ soit environ 7% de sa poche immobilière dans Iroko Impact un fonds labellisé ESUS. L'objectif du véhicule ouvert aux clients professionnels est d'héberger moyennant une décote de loyer à hauteur de 20% de la VLM (valeur locative moyenne de la zone du bien) des associations engagées dans l'effort de développement durable. Aujourd'hui Iroko Impact est le partenaire de 2 associations : le Silence des Justes et Misericordia.

Iroko Next contribue au déploiement d'Iroko Impact et de sa volonté d'inclusion et de progrès social via son investissement au 31/12/2023.

Dans quelle mesure les investissements durables que le fonds a réalisé n'ont-ils pas causé de préjudices significatifs sur des objectifs d'investissement environnementaux ou sociaux?

Iroko étant une société de gestion de moins de 500 salariés, la prise en compte des PAI s'effectue sur une base volontaire. Dans le ce cadre le fonds d'Iroko Next n'est pas tenu de prendre en compte les incidences négatives en matière de durabilité.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité?

Le fonds ne réalise pas à 100% de sa poche immobilière un investissement durable au sens de SFDR ni ne prend en compte les PAI, le respect de sa politique d'exclusion et de la méthodologie ESG prévue dans la politique d'investissement en pré et post acquisition prémunit le véhicule d'un préjudice significatif sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

Les investissements durables réalisés étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Les analyses relatives à l'opportunité d'investissement n'intègrent pas précisément les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Néanmoins, au regard de la liste d'exclusion de la société, les cibles se verront pénaliser leur éligibilité si les recherches en amont de l'investissement identifient des controverses associées à ces thématiques. Une fois l'actif et son locataire en portefeuille une veille permanente est appliquée. La société Iroko est également signataire de la charte UNPRI depuis 2022 « Principes pour l'investissement responsable » et l'applique à la politique d'exclusion.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption

La taxinomie de l'UE établit le principe de "do not significant harm", principe auquel les investissements alignés sur la taxinomie doivent adhérer en ne causant pas de préjudices significatifs aux objectifs de la taxinomie. Le principe de DNSH s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui tiennent compte des critères de l'UE relatifs aux activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la partie restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne relatifs aux activités économiques durables sur le plan environnemental.

Quels ont été les 5 principaux investissements de ce produit financier ?

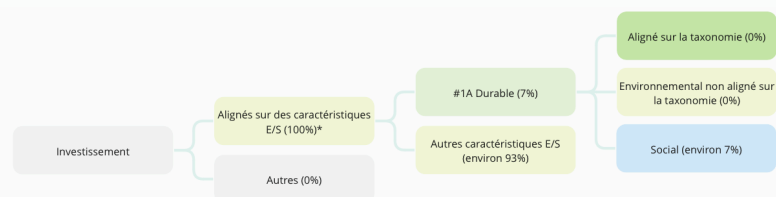
La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: **2023**

Principaux investissements	Typologie	Valeur	En %	Pays
Iroko Zen	SCPI	6 794 960,00 €	68%	France
Braxton Alfred Hôtel	SAS	1 596 000,00 €	16%	France
Braxton Logistic 3	SAS	892 800,00 €	9%	France
Iroko Impact	SCI	700 263,00 €	7%	France

Quelle était la proportion d'investissement durable ?

Sont concernés par ce schéma : les "investissements du produit financiers". La poche de liquidités non considérée comme un investissement n'est pas concernée. Dans le cas d'Iroko Next, environ 93% de la poche immobilière est alignée sur "Autres caractéristiques E/S » et environ 7% sur « Durable » au 31/12/2023.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier. La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Iroko Next a investi dans des fonds français dont les investissements sont réalisés dans l'immobilier tertiaire.

68%	Fonds article 8	4 Participations	9 984 023 AUM (€)
25%	Fonds article 6 dotés d'une méthodologie ESG solide		
7%	Article 9		

Dans quelle mesure les investissements durables étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE?

Les investissements d'Iroko Next ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE.

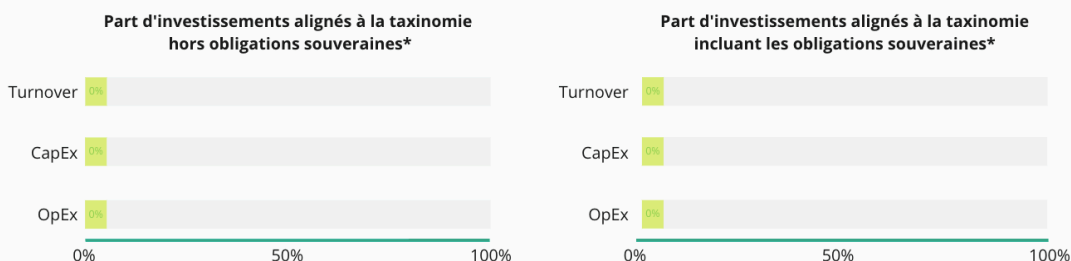
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire non conformes à la taxinomie de l'UE?

☐ Oui

☐ Énergie nucléaire ☐ Gaz fossile

☒ Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



Quelle est la part minimale d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Les activités habilitantes donnent la possibilité à une autre activité de contribuer concrètement et substantiellement à un objectif environnemental. Les activités transitoires sont des domaines encore non pourvus d'alternatives bas carbone et dont les émissions de GES sont considérées comme les meilleures performances. Iroko Next n'investit ni dans des activités transitoires ni dans des activités habilitantes.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de références précédentes?

Les investissements d'Iroko Next ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'était pas alignée sur la taxinomie de l'UE?

Les investissements d'Iroko Next ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif social qui n'était pas alignée sur la taxinomie de l'UE?

Environ 7%

Les **activités alignées sur la taxinomie** sont exprimées en pourcentage : - du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ; - des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ; - des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental. Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobre en carbone, et entre autres, dont les niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Le symbole représente des investissements durables sur le plan environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres » quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les investissements d'Iroko Next ne sont pas associés à la catégorie « autres ».

Quelles actions ont été entreprises pour répondre aux caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les **indices de références** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

Iroko Next comme mentionné ci dessus investit dans des fonds article 6, 8 ou 9 dotés d'une méthodologie et d'un engagement ESG solide. Sa contribution au fonds Iroko Impact vient honorer la prédominance sociale de sa stratégie extra-financière et ses engagements vis à vis du label Finansol.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable?

N/A

En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large ?

La spécificité du patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence avec les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

N/A

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023**



Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

IROKO NEXT

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

IROKO NEXT

Société Civile Immobilière à capital variable

RCS : Paris 913 024 311

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société IROKO NEXT,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société IROKO NEXT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Le paragraphe « C) Valorisation des actifs » de la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les modalités d'évaluation des dépréciations des titres de participation et des immobilisations incorporelles. Nos travaux ont notamment consisté à examiner les méthodologies d'évaluation des titres de participations et des immobilisations incorporelles retenues par votre société et, le cas échéant, vérifier le calcul des dépréciations constituées. Nous nous sommes également assurés qu'une information appropriée figurait en annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 21/05/2024

Anton Lissorgues

Associé

DocuSigned by:

Anton LISSORGUES

31DBACFD9D2D4AC...

IROKO NEXT

4 rue de la Pompe

75116 PARIS

COMPTES ANNUELS du 01/01/2023 au 31/12/2023

	Pages
- <i>Bilan actif-passif</i>	1 et 2
- <i>Compte de résultat</i>	3 et 4
- <i>Annexe</i>	5 à 10
- <i>Détail bilan</i>	11 et 12
- <i>Détail Compte de résultat</i>	13

DENJEAN & ASSOCIES

35 Avenue Victor Hugo

BP 266

75116 PARIS

01 45 02 20 00

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2023 12			Exercice N-1 31/12/2022 8
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles	3 763 946	427 051	3 336 894	433 319
	Avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles				
	Terrains				
	Constructions				
ACTIF CIRCULANT	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
	Immobilisations financières (2)				
	Participations mises en équivalence				
	Autres participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés	6 154 866		6 154 866	1 589 600
	Prêts				
Comptes de Régularisation	Autres immobilisations financières				
	Total II	9 918 811	427 051	9 491 760	2 022 919
	Stocks et en cours				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes	31 880		31 880	6 475
	Créances (3)				
Comptes de Régularisation	Clients et comptes rattachés	1 528		1 528	
	Autres créances	212 564		212 564	33 923
	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	749 852		749 852	153 076
	Charges constatées d'avance (3)				
	Total III	995 824		995 824	193 475
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	10 914 635	427 051	10 487 584	2 216 394

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2023 12	Exercice N-1 31/12/2022 8
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 4 879 150) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	4 879 150 5 351 030	1 071 650 1 075 886
	Réserves Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves		
	Report à nouveau	17 310	
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	122 360	17 310
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	10 369 850	2 164 845
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (I)	Dettes financières Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	117 584	51 549
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	150	0
	Produits constatés d'avance (1)		
	Total IV	117 734	51 549
Comptes de Régularisation	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	10 487 584	2 216 394

(1) Dont à moins d'un an

117 734

51 549

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2023 12			Exercice N-1 31/12/2022 8	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services					
Chiffre d'affaires NET					
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			1 528		
Autres produits					
Total des Produits d'exploitation (I)			1 528		
Charges d'exploitation (2)					
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)					
Autres achats et charges externes *			113 866	42 188	
Impôts, taxes et versements assimilés					
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			385 122	42 654	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges					
Total des Charges d'exploitation (II)			498 988	84 843	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			497 460	84 843	
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2023 12	Exercice N-1 31/12/2022 8
Produits financiers		
Produits financiers de participations (3)	607 191	102 153
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)	11 267	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	618 458	102 153
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI		
2. Résultat financier (V-VI)	618 458	102 153
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	120 997	17 310
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	27 037	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Total VII	27 037	
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	25 675	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII	25 675	
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	1 363	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	647 023	102 153
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	524 663	84 843
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	122 360	17 310

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

570 862

95 677

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 10 487 584 euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est nul et dégageant un bénéfice de 122 360 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

La Société est un "Autre Fonds d'Investissement Alternatif" ("Autres FIA") au sens de l'article L.214-24, III du Code monétaire et financier. Ainsi, la Société est administrée par la société "IROKO" (société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers).

A ce jour, la société a une activité de société holding exclusivement. Elle ne détient que des titres de sociétés ayant une activité immobilière, qu'il s'agisse de fonds d'investissement immobilier ou de sociétés immobilières. La société pourrait néanmoins détenir, à terme des immeubles en direct.

La durée de la Société est de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 28 avril 2121.

Evolution du capital social de la Société

A la constitution, le capital social de la société s'élevait à 1 385 000 euros et était divisé en 27 700 parts sociales de cinquante (50) euros de valeur nominale chacune.

A la clôture de l'exercice écoulé, le capital social de la Société s'élève à 4 879 150 euros, divisé en 97 583 parts sociales.

Prises de participation au cours de l'exercice écoulé

Au cours de l'exercice écoulé, la société a pris plusieurs participations en pleine propriété et en usufruit dans des sociétés et fonds à caractère immobilier. A la clôture, la valeur nette comptable de l'ensemble des participations s'élève à 9 491 760,27 euros.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Il convient de souligner qu'aucun événement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle ce document est établi.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

Principes et conventions générales

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions du Code de commerce, du Plan comptable général en vigueur (Règlement ANC 2014-03 et ANC 2018-07), aux dispositions de la législation française et aux principes généralement admis en France.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des principes de prudence et d'indépendance des exercices et ce dans une hypothèse de continuité de l'exploitation.

A) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont principalement constituées de titres détenus en usufruit dans des sociétés détenant directement ou indirectement du patrimoine immobilier.

B) Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées de titres de participation détenus en pleine propriété et en usufruit dans des sociétés détenant directement ou indirectement du patrimoine immobilier.

Evaluation lors de l'entrée au patrimoine

Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition, valeur d'apport ou de souscription.

C) Valorisation des actifs

Lorsque la valeur d'inventaire des titres de participation est inférieure au coût d'acquisition augmenté des frais d'acquisition, une dépréciation est constatée.

La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité déterminée en tenant compte de plusieurs critères tels que la situation nette comptable réévaluée ou les perspectives de rentabilité des filiales.

Pour les sociétés immobilières, les situations nettes réévaluées sont estimées à partir des valeurs d'expertise telles que déterminées par des experts indépendants, des expertises internes ou des valeurs de promesse.

Les règles d'évaluation des actifs, sont détaillées dans le Document d'information des investisseurs. Elles peuvent être résumées comme suit :

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

- **Les immeubles, bâtis ou en cours de construction, détenus en direct** sont évalués à leur valeur d'expertise ou d'actualisation (tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation), majorée des résultats immobiliers courus. A cet effet, ils font l'objet annuellement, avec un écart de six mois, d'une expertise et d'une actualisation réalisée par un expert indépendant.
- **Les parts de SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par retrait-souscription** sont valorisées à leur valeur de retrait.
- **Les parts de SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par confrontation** sont valorisées à la valeur de réalisation minorée de 5% dans une optique de conservation ou de cession en bloc de gré à gré ou au prix d'exécution dans une optique de cession sur le marché par confrontation.
- **Les parts ou actions d'OPCI et de FIA immobiliers détenus par la société** sont évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable aux OPCI, diminué, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise aux OPCI concernés.
- **Les parts des autres sociétés immobilières**, sont évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une telle valorisation, ou en fonction de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait l'objet d'établissement de valeur liquidative, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets prévisionnels.
- **Les parts des valeurs mobilières** sont évaluées en fonction de leur nature, les titres de créances et assimilés négociables qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués par l'application d'une méthode actuarielle dont le taux retenu est celui des émissions des titres équivalents affectés, le cas échéant, d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques, toutefois, les titres de créances négociables d'une durée résiduelle inférieure ou égale à trois mois pourront être évaluées selon une méthode linéaire. Les parts ou actions d'OPCVM sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue et les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société gestion à leur valeur probable de négociation.
- **Les parts de sociétés détenues en Usufruit par la société** sont déterminées selon la méthode des Discounted Cash Flow (DCF).

Aucune dépréciation n'est à constater au 31 décembre de cette année.

D) Etat des créances et des dettes

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

A la clôture, une dépréciation est constituée lorsque apparaît une perte probable liée à un risque de non-recouvrement. Ce risque est évalué sur la base d'une analyse au cas par cas.

Aucune dépréciation n'est à constater au 31 décembre de cette année.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

E) Disponibilités

La société n'est pas concernée par un mode de conversion et d'évaluation des disponibilités en devises et elle ne possède pas de créances rattachées par des effets de commerces.

F) Impôts

La société est transparente fiscalement, les résultats sont imposés au niveau des associés.

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -**Etat des immobilisations**

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Autres postes d'immobilisations incorporelles TOTAL	475 973		3 314 372
Autres titres immobilisés	1 589 600		4 565 266
TOTAL	1 589 600		4 565 266
TOTAL GENERAL	2 065 573		7 879 638

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Autres immobilisations incorporelles TOTAL		26 400	3 763 946	
Autres titres immobilisés		0	6 154 866	
TOTAL		0	6 154 866	
TOTAL GENERAL		26 400	9 918 811	

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Autres immobilisations incorporelles TOTAL	42 654	385 122	725	427 051
TOTAL GENERAL	42 654	385 122	725	427 051

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Autres immob.incorporelles TOTAL	385 122				
TOTAL GENERAL	385 122				

Etat des provisions

Néant

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres créances clients	1 528	1 528	
Groupe et associés	207 696	207 696	
Débiteurs divers	4 868	4 868	
TOTAL	214 092	214 092	

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	117 584	117 584		
Autres dettes	150	150		
TOTAL	117 734	117 734		

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	1 528
Autres créances	31 797
Disponibilités	11 267
Total	44 591

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	117 501
Total	117 501

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Charges et produits constatés d'avance**Variation des capitaux propres**

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	2 164 845
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	2 164 845
Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	2 164 845
Variation en cours d'exercice	
Variation du capital	3 807 500
Variation des primes, réserves, report à nouveau	4 292 455
Autres variations	105 050
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	10 369 850
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	8 205 005
dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	8 082 645
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE	122 360

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -**Honoraires des commissaires aux comptes**

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 5 443,68 euros, décomposés de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 5 443,68 euros

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -**Engagements financiers**Engagements donnés

Néant.

Engagements reçus

Néant.

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS
REGLEMENTEES**

TEXTE DES RESOLUTIONS SOUMIS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE EN DATE DU 25 JUIN 2024

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion établi par la Gérance sur l'activité de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice précité, approuve lesdits rapports, les comptes annuels de l'exercice écoulé tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale constate que les comptes sociaux ne prennent en charge aucune somme correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement au titre de l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la Gérance pour l'exercice de son mandat durant l'exercice écoulé.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Gérance et après avoir constaté l'existence d'un bénéfice distribuable de 139.670 euros, décide d'affecter le résultat de l'exercice écoulé se traduisant par un bénéfice de 122.360 euros, en intégralité au compte « Report à nouveau », qui s'élèvera, après affectation, à 139.670 euros ;

L'Assemblée Générale prend acte, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts et s'agissant du deuxième exercice de la Société, qu'aucune somme n'a jamais été distribuée à titre de dividendes depuis la constitution de la Société.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L. 612-5 du Code de commerce, prend acte qu'aucune convention à l'article L.612-5 susvisé n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé et approuve les conclusions dudit rapport spécial.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte qu'à la clôture de l'exercice clos au 31 décembre 2023, la variation nette du capital de la Société ressort à 3.807.500 euros, le capital étant passé de 1.071.650 euros à clôture de l'exercice clos au 31 décembre 2022 à 4.879.150 euros au cours de l'exercice écoulé.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Gérance afin d'effectuer les formalités d'enregistrement prévues par l'article 825 du Code général des impôts.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir les formalités de publicité et autres qu'il appartiendra afférentes aux décisions ci-dessus adoptées.