

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 2024

IROKO•

Société par actions simplifiée
Au capital de 643.081,60 €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 2024

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 643.081,60 €, 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
Gérant / Directeur du Fund Management	Guillaume Debats
Gérant / Directeur du Développement	Pierre-Antoine Burgala

COMMISSAIRES AUX COMPTES

FORVIS 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 logger 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 2024

DONNÉES FINANCIÈRES		Parts Iroko NEXT
Actif net ajusté (publié au 31/12/2024)		23.698.596 €
Valeur liquidative au 26/12/2024		116,08 €
Nombre de parts		204.151 parts
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice		107.992 parts
Nombre de parts retirées au cours de l'exercice		3.553 parts
Capital social		10 207 550 €
Capitalisation		23.698.596 €
DONNÉES PATRIMONIALES		
Poche Immobilière		20 487 636 €
Poche à impact		1 533 157 €
Liquidités et autres actifs		1 508 174 €
DONNÉES COMPTABLES		
Capitaux propres comptables		22 292 842,64
Résultat		700.317 €
PERFORMANCES - EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (publiée)		
Initial		16,08%
3 mois		1,60%
6 mois		3,38%
1 an (Année en cours)		6,21%

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER EN FRANCE

Après plusieurs années de baisses successives, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France se stabilisent, avec 15 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2024. Cette situation s'explique notamment par un frémissement au 4e trimestre, en attestent les 4,8 milliards d'euros investis (+22% vs T4 2023). Les nouvelles baisses des taux directeurs des banques centrales et de l'inflation pourraient encourager les investisseurs à augmenter leur allocation immobilière. En conséquence, le volume d'investissement en immobilier commercial en France pourrait confirmer son rebond de fin 2024 pour atteindre 16 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2024.

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER ET DES SCI A CAPITAL VARIABLE

Des opportunités dans un marché en mutation

En 2024, le secteur immobilier a connu des évolutions contrastées, marquées par des dynamiques d'investissement opportunistes et une stabilisation progressive des marchés.

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

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

Grâce à **une collecte nette de 11,9 millions d'euros sur 2024**, Iroko Next continue à profiter de sa double casquette, **combinant deux moteurs de performance immobilière : le rendement et la création de valeur, optimisant ainsi le couple rendement-risque, et se démarque sur le marché de l'immobilier.**

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

RAPPORT DE GESTION

Évènements significatifs de l'exercice

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

Dans cet environnement contrasté, **la SCI Iroko Next enregistre une performance annuelle 2024 de +6,21 % et se classe deuxième du marché des SCI**. Pour rappel, les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Iroko Next adopte une stratégie proactive pour saisir de nouvelles opportunités et diversifier son portefeuille.

Dans le cadre de la diversification de son portefeuille, tant en termes de typologie d'actifs que de types d'investissements (Value Add et rendement), la SCI Iroko Next a su acquérir des parts dans diverses sociétés.

- Tout d'abord, dans le cadre de sa stratégie de diversification et afin d'investir auprès d'une société de gestion différente, Next a choisi d'acquérir des parts dans une **SCPI externe et récente : la SCPI Mistral**, à stratégie de **rendement**, gérée par SwissLife Asset Management. Cette SCPI se distingue par son approche diversifiée, investissant dans une large gamme d'actifs immobiliers au sein de la zone euro, dans une perspective de performance à long terme.
- La SCI Iroko Zen a également renforcé son placement de **rendement** dans **Iroko Zen**, avec l'acquisition de 32.600 parts dans la SCPI Iroko Zen en pleine propriété et 61.878 parts en usufruit.
- L'année 2024 de la SCI Iroko Next a également été marquée par **un renforcement de sa poche « Value Add »**. Son investissement dans **Nexity Retail 2** - via les trois véhicules Braxton LPR, Braxton Retail Promotion et IZI Retail Promotion - s'inscrit dans cette démarche, visant l'acquisition d'un large portefeuille de commerces de pied d'immeuble, dont un tiers vacants, en vue d'une revente à la découpe ou par lots, avec un objectif de TRI de 15 % (non garanti).
- Dans cette continuité, la SCI a également investi dans **Braxton Urban Pro** - via les véhicules Braxton Urban Pro et Braxton Urban Pro 2 - un fonds spécialisé dans l'acquisition et la rénovation de biens en logistique et locaux d'activité, avec une approche de transformation incluant démolition, installation de structures métalliques, travaux de toiture et cloisonnement des espaces. Cette approche « **Value-Add** » vient compléter la stratégie de rendement de la SCI, portée par les SCPI Iroko Zen et Mistral, assurant ainsi un équilibre entre revenus réguliers (performance courante) et valorisation des actifs sur le long terme (performance en capital).
- Enfin, Iroko Next a renforcé son engagement dans des investissements **à impact social** avec un nouvel investissement dans la **SCI Iroko Impact**, classée article 9 au sens de la réglementation SFDR. Cette initiative permet à la SCI de respecter son ratio minimum de 5 % d'investissements dans un fonds à impact social, conformément aux exigences de son **label Finansol**.

Finalement, au 31 décembre 2024, le portefeuille de la Société est majoritairement investi, de manière indirecte via des participations, en actifs immobiliers tertiaires dans un objectif de rendement et également investi dans des fonds possédant une stratégie de création de valeur ainsi qu'un fonds ESUS :

- SCPI Iroko Zen
- Braxton Logistics 3
- Iroko Impact
- Braxton Alfred Hotels
- BTD
- NexityRetail 2 – via Braxton LPR, Braxton Retail Promotion et IZI Retail Promotion
- Braxton Urban Pro – via Braxton Urban Pro et Braxton Urban Pro 2
- SCPI Mistral

A la clôture de l'exercice écoulé, la valeur nette comptable de l'ensemble des participations s'élève à 21.560.791 euros.

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	5 506 050,00
Nombre de parts souscrites sur la période	110 121,00
Retraits de la période	177 650,00
Nombre de retraits sur la période	3 553,00
Nombre de parts en attente de retrait	
Capital social à fin d'exercice	10 207 550 €
Nombre de parts cumulé à fin d'exercice	204 151 €
Capitalisation totale à fin d'exercice	23.698.596 €

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 :

- 32.600 parts dans la SCPI Iroko Zen en pleine propriété ;
- 61.878 parts dans la SCPI Iroko Zen en usufruit ;
- 6.162 parts dans Iroko Impact ;
- 666.666 parts dans BTD ;
- 1.699.822 parts dans Nexity NR2 ;
- 294.170 parts dans Braxton Urban Pro ;
- 313.684 parts dans Braxton Urban Pro 2 ;
- 2.778 parts dans SCPI Mistral.

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	8 965 000 €	44 825	4 120 154	1,09%	Participation
SCPI Iroko Zen - Usufruit	6 818 524 €	146 332	4 120 154	3,55%	Participation
Braxton Logistic 3	809 600 €	800 000	37 005 038	2,16%	Participation
Iroko Impact - Parts A	1 400 762 €	13 376	91 308	14,65%	Participation
BTD - Tour des Dames	708 399 €	666 666	13 376 901	4,98%	Participation
Braxton Urban Pro 2	317 443 €	313 684	9 488 848	3,31%	Participation
Braxton Alfred Hotels	1 500 000 €	1 500 000	10 789 103	13,90%	Participation
Braxton Urban Pro 1	313 685 €	294 170	26 582 231	1,11%	Participation
NR2 Braxton LP Retail Promotion	625 534 €	618 117	1 300 117	47,54%	Participation
NR2 Braxton Retail Promotion	625 534 €	618 117	2 480 117	24,92%	Participation
NR2 Braxton IZI Retail Promotion	469 151 €	463 588	1 397 588	33,17%	Participation
Mistral (Swisslife)	506 041 €	2 778	100 987	2,75%	Participation
Total	23 059 672,68 €				

Montant total investi des parts Iroko Zen en Usufruit au 31/12/2024 : 6.818.524€

Présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 :

SCI Iroko NEXT - Rapport annuel 2024

- 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 20 mars 2025.

Les comptes au 31 décembre 2024 font apparaître un bénéfice comptable de 700.317 euros.

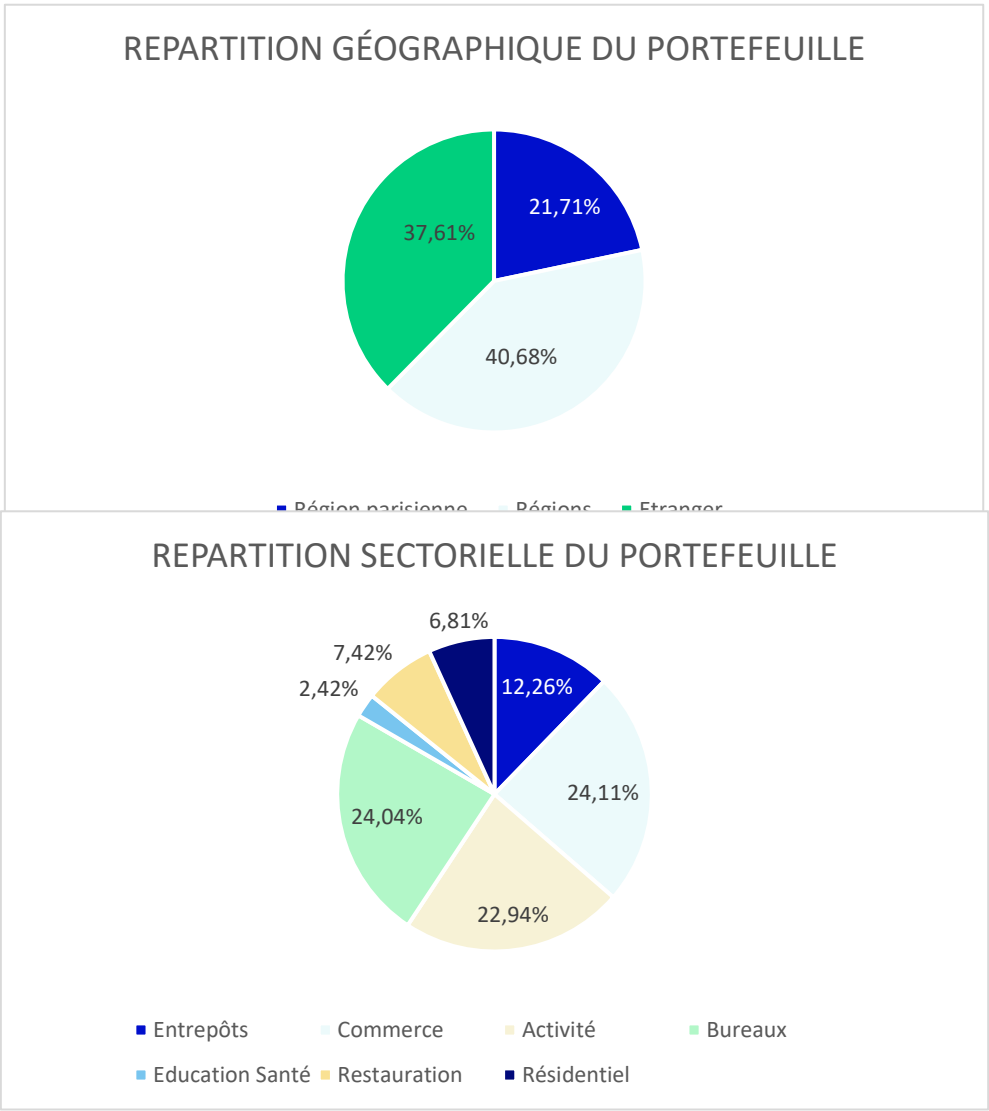
	31/12/2024	31/12/2023
Montant du chiffre d'affaires H.T	0,00 €	0,00 €
Total des produits d'exploitation	0,00 €	1 528,00 €
Autres achats et charges externes	385 434,00 €	113 866,00 €
<i>Honoraires CAC</i>	7 421,00 €	5 444,00 €
<i>Honoraires Expert central</i>	1 361,00 €	2 760,00 €
<i>Honoraires Expert-comptable</i>	58 372,00 €	37 558,00 €
<i>Honoraires Depositaire</i>	12 000,00 €	6 000,00 €
<i>Commission Société de Gestion</i>	303 383,00 €	61 410,00 €
<i>Services bancaires</i>	2 146,00 €	695,00 €
<i>Honoraires divers</i>	750,00 €	0,00 €
Impôts et taxes	0,00 €	0,00 €
Dotations aux amortissements	1 018 803,00 €	385 122,00 €
Total des charges d'exploitation	1 404 237,00 €	498 988,00 €
Résultat d'exploitation	-1 404 237,00 €	-497 460,00 €
Produits financiers	2 146 867,00 €	618 458,00 €
<i>Revenus des titres de participations</i>	2 087 054,00 €	607 191,00 €
<i>Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immo</i>	1 369,00 €	0,00 €
<i>Autres intérêts et produits assimilés</i>	54 685,00 €	11 267,00 €
<i>Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de siège</i>	3 759,00 €	0,00 €
Charges financières	42 313,00 €	0,00 €
<i>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</i>	42 313,00 €	0,00 €
Résultat financier	2 104 554,00 €	618 458,00 €
Résultant courant avant impôt	700 317,00 €	120 997,00 €
Résultat exceptionnel	0,00 €	1 363,00 €
<i>Produits exceptionnels sur opérations en capital</i>	0,00 €	27 037,00 €
<i>Charges exceptionnelles sur opérations en capital</i>	0,00 €	25 675,00 €
Résultat net de l'exercice	700 317,00 €	122 360,00 €

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 2024

Allocation du portefeuille



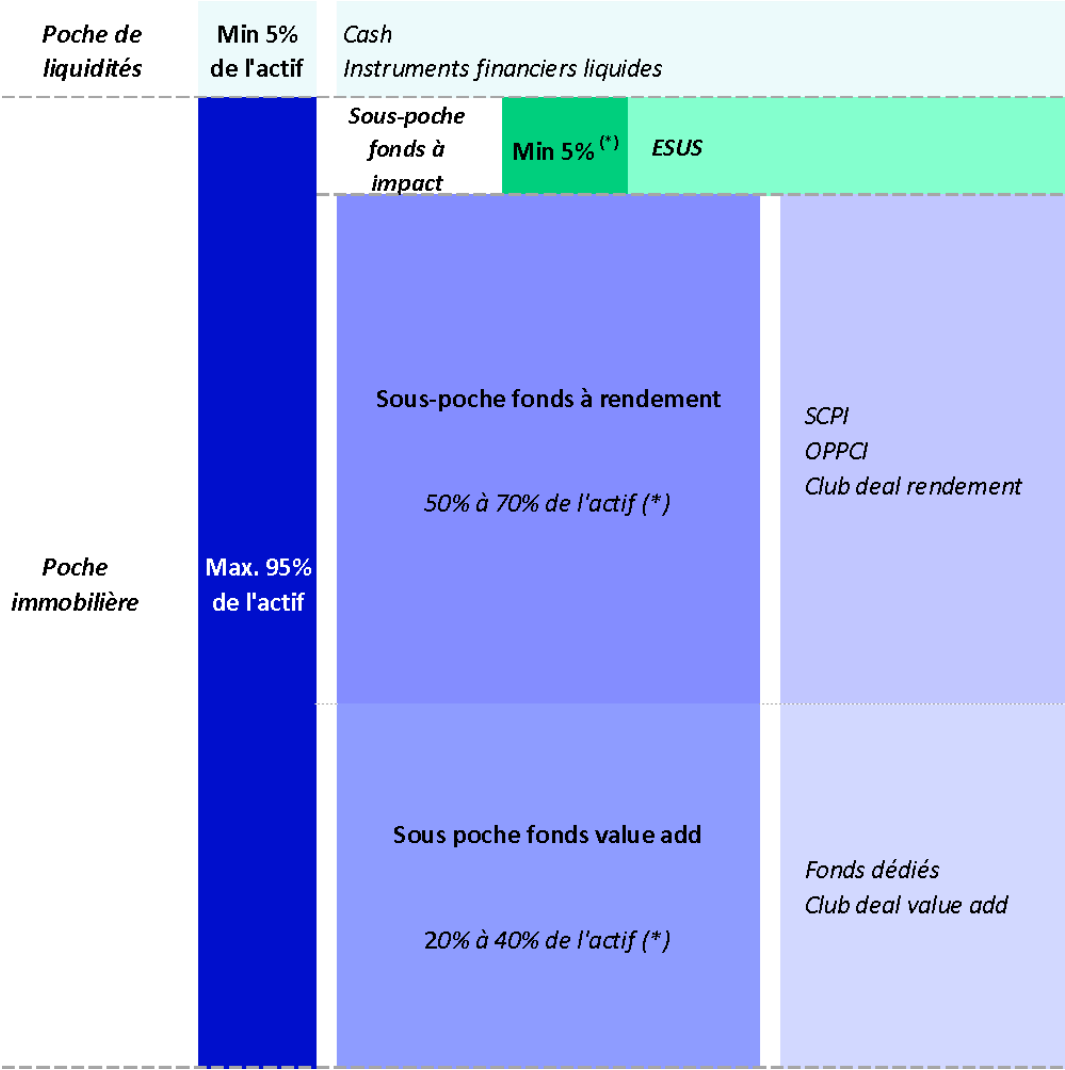
Allocation du portefeuille	Cible	Valeur de l'Investissement	Allocation
Poche Immobilière (hors fonds impact)	N/A	21 248 467 €	87,52%
Sous-Poche Fonds Maison	N/A	15 170 322 €	71,39%
<i>Fonds à rendement</i>	<i>N/A</i>	<i>15 170 322 €</i>	<i>100,00%</i>
Sous-Poche Fonds Tiers	N/A	6 078 144 €	28,61%
<i>Fonds à rendement</i>	<i>N/A</i>	<i>500 040 €</i>	<i>8,23%</i>
<i>Fonds Value Add</i>	<i>N/A</i>	<i>5 578 104 €</i>	<i>91,77%</i>
Fonds à impact	Min. 5% de l'Actif	1 533 157 €	6,32%
<i>Fonds ESUS</i>		<i>1 533 157 €</i>	<i>6,32%</i>
Liquidités et autres actifs	Min. 5% de l'Actif	1 495 959 €	6,16%
<i>Liquidités</i>		<i>1 255 096 €</i>	<i>5,17%</i>
<i>Autres actifs</i>		<i>240 862 €</i>	<i>0,99%</i>
TOTAL		24 277 583 €	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 31/12/2024, la poche immobilière représente 87.52% 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 :

Voici une vision cible de la répartition de l'actif de la SCI Iroko Next que nous visons à moyen terme. Celle-ci pourra être revue et adapté en fonction des opportunités de marché



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 2024, cette poche est intégralement composée de parts de la SCPI Iroko Zen (en pleine propriété ou en usufruit) et de la SCPI Mistral.

SCPI Iroko Zen :

Le patrimoine de la Sous Poche Fonds à rendement – Iroko Zen

La **SCI Iroko Next a investi c. 16 M€ dans la SCPI Iroko Zen en usufruit et pleine propriété**, SCPI à capital variable de type diversifié visant à constituer un patrimoine immobilier tertiaire : entrepôts, commerce, activité, bureaux et santé.

Performance :

L'année 2024 s'achève sur une note particulièrement positive pour Iroko Zen. Dans un contexte toujours marqué par la volatilité des marchés immobiliers, notre SCPI a su démontrer sa résilience et saisir les opportunités qui s'offraient à elle, l'amenant à dépasser le milliard d'euros en valeur d'actifs. Avec un **taux de distribution de 7,32 %**, la SCPI a dépassé pour la quatrième fois consécutive son objectif non garanti de 6 %, confirmant ainsi la solidité de son modèle et la pertinence de sa stratégie d'investissement.

La valeur de son prix de part a augmenté passant de 200€ à 202€, courant 2024.

En 2024, Iroko Zen a enregistré **une collecte nette des retraits de 358 M€** de capitaux collectés, soit une augmentation de 76% de la capitalisation à fin 2023. Au 31 décembre 2024, la capitalisation de la SCPI est de 862 M€ contre 409 M€ au 31 décembre 2023.

Investissement et valorisation :

L'année 2024 a été particulièrement active pour Iroko Zen sur le marché de l'investissement. Au total, ce **sont 37 nouveaux actifs immobiliers** dont 3 via des SCI, qui ont été acquis pour plus de 435 M€, portant le patrimoine **à 132 actifs**. Ceux-ci sont répartis dans toute l'Europe, plus précisément 44% en France, 10% actifs en Espagne, 12% en Irlande et 10% aux Pays-Bas, 8% en Allemagne et 16% au Royaume-Uni en pourcentage de valeur HD. **La valeur d'expertise du patrimoine de la SCPI s'élève à 1 001 Mds€ HD.**

Ses nombreux investissements ont permis d'encaisser plus de **huit millions de loyers**, et 64.3% des revenus proviennent de l'étranger.

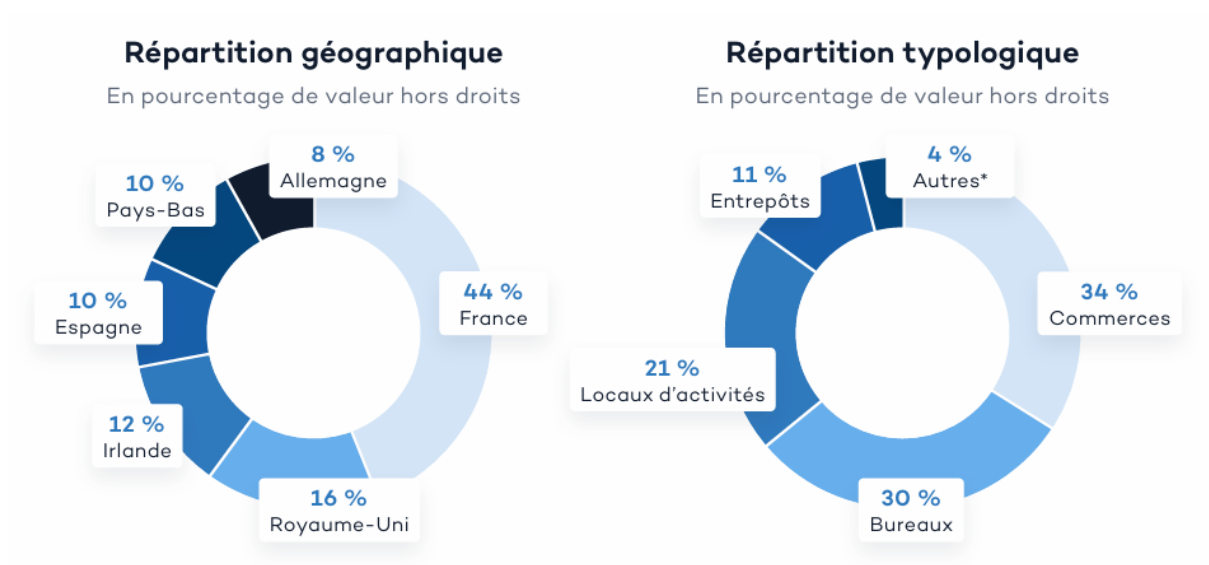
Stratégie de diversification :

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 6 pays différents : en France, Espagne, Allemagne, Irlande, UK 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 31/12/2024 :

- Surface globale : 627 188 m²
- Nombre d'actifs immobiliers : 132
- Durée d'engagement des locataires jusqu'à leur prochaine échéance de bail (WALB) : 7 ans
- Durée d'engagement des locataires jusqu'au terme de leur bail (WALT) : 8,7 ans

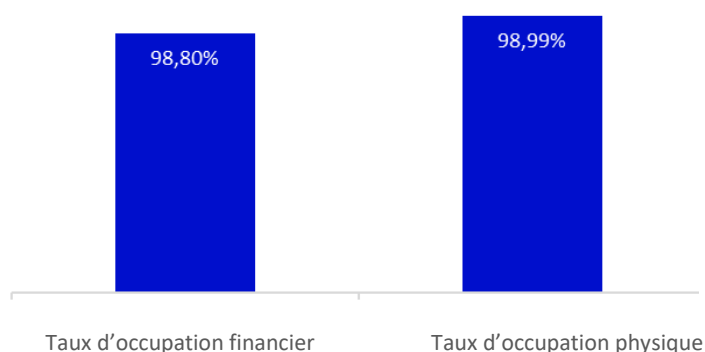


Situation locative

Au 31 décembre 2024, 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 98,99%.

Le taux d'occupation financier 2024 atteint 98,8%.

Situation locative au 31 décembre 2024



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.

SCPI Mistral par Swiss Life Asset Management

Afin de diversifier ses placements et les dirigeants des fonds dans laquelle elle investit, **la SCI Iroko Next a investi pour la première fois dans une SCPI externe et nouvelle, gérée par la société de gestion par SwissLife Asset Management, à hauteur de 500 k€.**

La SCPI Mistral investit dans une large gamme d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, logistique, entrepôts, logements, etc.) au sein de la zone euro, avec pour objectif d'offrir des revenus réguliers à ses associés. Le fonds détient notamment un actif situé à La Sentinelle (Hauts-de-France), occupé par quatre commerces, affichant un taux AEM de 7,32 %, ainsi qu'un autre actif à Marseille. Le rendement n'est pas garanti. L'objectif de taux de distribution non garanti de Mistral est fixé à 6,4 %, avec une prévision de +8 % pour 2024. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. La durée de placement recommandée est de 10 ans, et le fonds présente une forte stabilité, avec une WALB de 3,9 ans et une WALT de 8,5 ans. En parallèle, la SCPI Mistral met en place une politique ESG forte, intégrant activement les risques de durabilité dans ses décisions d'investissement. La souscription au fonds est entièrement dématérialisée, facilitant l'accès aux investisseurs.

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 2024, cette sous-poche est composée de la prise de participations dans Braxton Logistics 3, Tour des Dames, Nexity Retail 2 (NR2) via 3 véhicules – Braxton LP Retail Promotion, Braxton Retail Promotion et Braxton IZI Retil Promotion – Braxton Urban Pro (BUP), via les véhicules Braxton Urban Pro et Braxton Urban Pro 2, et Braxton Alfred Hotels.

Braxton Logistics 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.

Situation locative

A fin décembre 2024, le fonds possède 9 actifs de type entrepôt en Ile de France et en Régions..

Valorisation de la participation

A fin décembre 2024, l'investissement de la SCI Iroko Next dans le fonds Braxton Logistics 3 est valorisé à 973.600€ soit une augmentation de la valeur de la participation de +9,1% par rapport à la valeur au 31 décembre 2023 et + 21,7% par rapport à la valeur d'acquisition. Cette progression résulte notamment de la prise de valeur du patrimoine qui augmente de +8,27% en 2024.

Braxton Alfred Hotels

Fin décembre 2023, 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).

Situation locative

Le fonds possède un actif : BAH Compiègne composé principalement de l'Hôtel Les Beaux-Arts à Compiègne, ainsi que de 5 actifs indirectement (détenant 6 à 12% de chacun d'eux) situés en régions.

Valorisation de la participation

A fin décembre 2024, l'investissement de la SCI Iroko Next dans le fonds Braxton Alfred Hotels est valorisé à 1.563.000€ soit une augmentation de la valeur de la participation de +4.2% par rapport à la valeur d'acquisition. Cette progression résulte notamment de la prise de valeur du patrimoine qui augmente de 2,46% en 2024.

BUP géré par Braxton Asset Management

La SCI Iroko Next a également investi dans BUP (Braxton Urban Pro), un fonds spécialisé dans l'acquisition d'actifs en logistique et locaux d'activité. Sa stratégie Value-Add repose sur la rénovation des bâtiments via des travaux de démolition, l'installation de structures métalliques, la réfection des toitures et le cloisonnement des espaces. Cet investissement a été effectué par l'intermédiaire de 2 véhicule, Braxton Urban Pro pour 313.291€ et Braxton Urban Pro 2 pour 313.685€, soit un investissement total de 626.976€, et 607.853 parts détenues.

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

La part de cet investissement dans BUP (investissement de 313.291€) a rapidement pris de la valeur, gagnant sur décembre 2024 +4,69%, permettant à la valeur du patrimoine total de BUP détenue par Iroko Next d'atteindre 642 k€.

NR2 géré par Braxton Asset Management

Parallèlement, la SCI a investi en 2024 1,7 M€ dans le fonds NR2 (Nexity Retail 2), spécialisé dans une stratégie Value-Add. Cet investissement a été réalisé via 3 véhicules - NR2 Braxton LP Retail Promotion pour 618.117€, NR2 Braxton Retail Promotion pour également 618.117€, et NR2 Braxton IZI Retail Promotion pour 463.588€.

Ce portefeuille se compose de 30 actifs de commerces de pied d'immeuble, avec une stratégie d'asset management visant à optimiser leur valorisation en trouvant des locataires pour les espaces vacants. Le portefeuille sera ensuite cédé progressivement, soit à l'unité (en découpe), soit par lots, sur une période de 8 ans, correspondant à la maturité du fonds.

Tour des Dames géré par Braxton Asset Management

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

Sous Poche Fonds à impact

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 2024, la sous-poche Fonds à Impact est intégralement composée de parts de la SCI Iroko Impact, pour une valeur de 1.533.157€, soit 6.32% de son patrimoine.

SCI Iroko Impact :

Pour rappel, la SCI Iroko Next avait investi 700 k€ dans le fonds à impact Iroko Impact à fin 2023. En décembre 2024, la SCI choisit d'investir de nouveaux 700 k€ pour sa poche Impact, lui permettant 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, avec un total de 1,4M€ investis dans ce fonds à impact.

Situation locative

À date, le patrimoine immobilier de la SCI Iroko Impact est composé de trois actifs, l'un à Aubervilliers et les deux autres à Saint Denis, loués aux associations Le Silence Des Justes pour les deux actifs de Saint Denis, et à , Misericordia pour l'actif d'Aubervilliers

Valorisation du patrimoine

Ce fonds enregistre une performance de +4,14% depuis fin 2023, et de +14.68% depuis son lancement le 20 juillet 2023. Cela a été possible grâce aux prises de valeurs de +20,2% des actifs sous-jacents, justifiant ainsi la pertinence de ces investissements granulaires et sur une classe d'actif atypique.

Liquidités et autres actifs

La Société détient, au 31 décembre 2024, des avoirs bancaires et autres actifs liquides et exigibles représentant 6,16% 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 26 décembre 2024 est détaillée ci-après :

Date de VL		26/12/2024 publiée	31/12/2024 comptabilisée (PCG)
Immobilisations		21 560 797,54 €	21 560 791,61 €
(+) Ecart de réévaluation de valeur			
(-) Ecart de réévaluation de coupon			
= Actif immobilisé	AI	21 560 797,54 €	21 560 791,61 €
Créances d'exploitation		760 830,94 €	363 002,53 €
(+) Créances diverses		240 862,37 €	146 530,90 €
(-) Disponibilités		1 255 096,26 €	1 361 642,86 €
= Actif circulant	AC	2 256 789,57 €	1 871 176,29 €
Dettes financières			
(+) Dettes d'exploitation		-426 578,28 €	-426 569,15 €
(+) Dettes diverses		-200 558,25 €	-12 238,49 €
= Dettes	D	-627 136,53 €	-438 807,64 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1		
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	459 995,34 €	459 995,34 €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	48 149,93 €	
Actif net	(AI+AC-D- EC1+/- EC2+EC3)	23 698 595,85 €	23 453 155,60 €
Nombre de Parts		204 151,00 €	204 151,00 €
Valeur liquidative finale (parts C)		116,08 €	114,88 €

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 26 décembre 2024, la valeur liquidative d'Iroko Next s'élève à 116,08 €.

Tableau de passage entre la Valeur Liquidative au 26/12/2024 et les comptes de la société au 31/12/2024 :

Valeur liquidative	26/12/2024	Encaissement dividendes Iroko Zen (A)	Neutralisation de coupons courus provisionnés et non reçus en comptabilité et majoration des valeurs d'inventaire (A)	Investissement	Ajustement des dépréciations de titres (B)	Divers (Frais bancaires, ...)	31/12/2024
Capital	10 207 550,00						10 207 550
Prime d'émission	11 945 623,03						11 945 623
Réserves / Résultat de la période	1 037 277,55	- -	197 270,16			21,16	840 029
Capitaux propres (1) :	23 190 451	-	(197 270)	-	-	21	22 993 202
Valeur réactualisée des actifs sous gestion (2) :	22 020 792,88						22 020 792,88
Valeur nette comptable des actifs sous gestion (3) :	21 560 797,54						21 560 797,54
Valeur nette du stock de frais restants à amortir (4)	48 149,93					- 48 149,93	-
ACTIF NET REEVALUE (1) + (2) - (3) + (4) :	23 698 596	-	(197 270)	-	-	(48 129)	23 453 197
Nombre de parts :	204 151						204 151
VALEUR LIQUIDATIVE DE LA PART :	116,08 €						114,88 €

Inventaire de l'actif au 26 décembre 2024

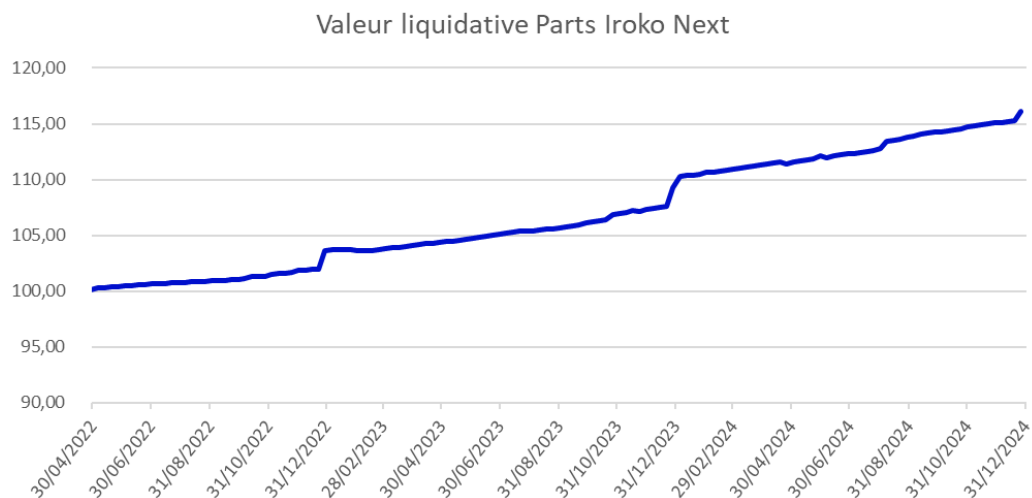
Au 26 décembre 2024, l'inventaire de l'actif se détaille ainsi :

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		17 157 885,58	15 942 647,65	760 831,81	16 703 479,46	-454 406,12	68,80%
SCPI Iroko Zen - PP	44 825	8 965 000,00	9 054 650,00	176 017,55	9 230 667,55	265 667,55	38,02%
SCPI Iroko Zen - Usufruit	146 340	6 792 123,51	5 354 840,53	584 814,26	5 939 654,79	-852 468,72	24,47%
SCI Iroko Impact	13 376	1 400 762,07	1 533 157,12	0,00	1 533 157,12	132 395,05	6,32%
Sous Poche Fonds Tiers		5 871 235,54	6 078 144,44	0,00	6 078 144,44	206 908,90	25,04%
BL3	800 000	809 600,00	973 600,00	0,00	973 600,00	164 000,00	4,01%
SAS Braxton Alfred Hotels	1 500 000	1 500 000,00	1 563 000,00	0,00	1 563 000,00	63 000,00	6,44%
Braxton Urban Pro	294 169	313 291,20	327 998,44	0,00	327 998,44	14 707,24	1,35%
Braxton Urban Pro 2	294 554	313 684,70	313 684,70	0,00	313 684,70	0,00	1,29%
Tour des Dames	666 666	708 399,29	699 999,30	0,00	699 999,30	-8 399,99	2,88%
Nexity Retail 2	1 699 822	1 720 219,86	1 699 822,00	0,00	1 699 822,00	-20 397,86	7,00%
Mistral Sélection	2 778	506 040,48	500 040,00	0,00	500 040,00	-6 000,48	2,06%
Comptes courants d'associés		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
BUP		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
BUP 2		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Liquidités et autres actifs		1 495 958,63	1 495 958,63	0,00	1 495 958,63	0,00	6,16%
Liquidités		1 255 096,26	1 255 096,26	0,00	1 255 096,26	0,00	5,17%
Autres actifs		240 862,37	240 862,37	0,00	240 862,37	0,00	0,99%
Total Actif Brut au 26/12/24					24 277 582,53		
Total Dettes					627 136,53		
Total Actif Net au 26/12/24					23 650 446,00		

Performance au 31 décembre 2024 (Valeur Liquidative au 26/12/2024)

Au 26 décembre 2024, la valeur liquidative de la SCI Iroko Next s'élève à 116,08 €.
Depuis sa création, la performance de la SCI Iroko Next a augmenté de 16.08%

Performance Parts Iroko NEXT			
Création	3 mois	6 mois	1 an
16,08%	1,61%	3,38%	6,21%



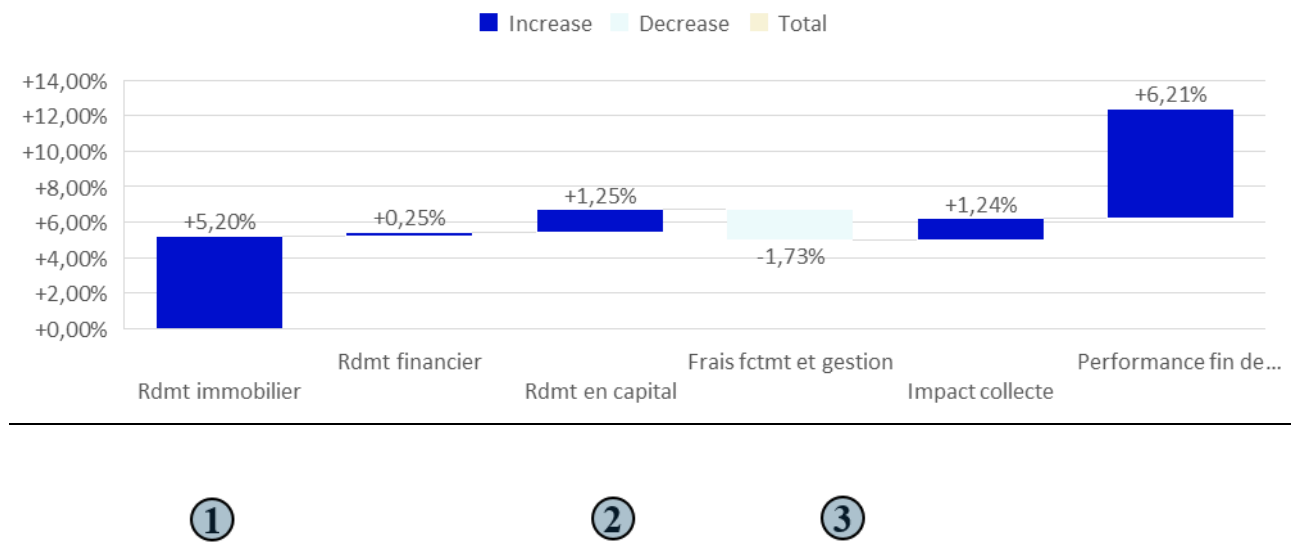
La progression de la valeur liquidative de janvier s'explique en partie par la performance de la SCPI Iroko Zen dont la distribution atteint 7,32% sur l'année 2024 et par le sponsoring de l'effet de jouissance par la SGP Iroko.

Enfin les estimations de la valeur des actifs BL3, BAH et BUP au 26.12.2024 ont impacté à nouveau les valeurs des participations à fin d'année.

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

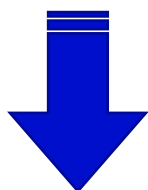
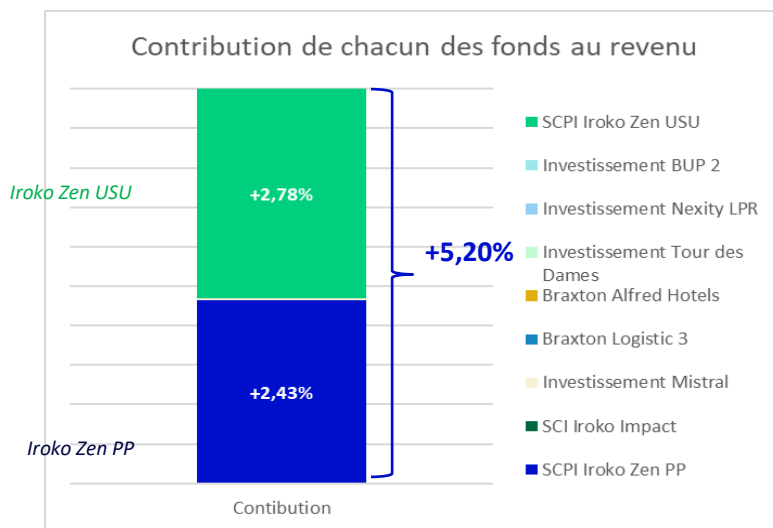
Décomposition de la performance 2024

Décomposition de la performance annualisée



①

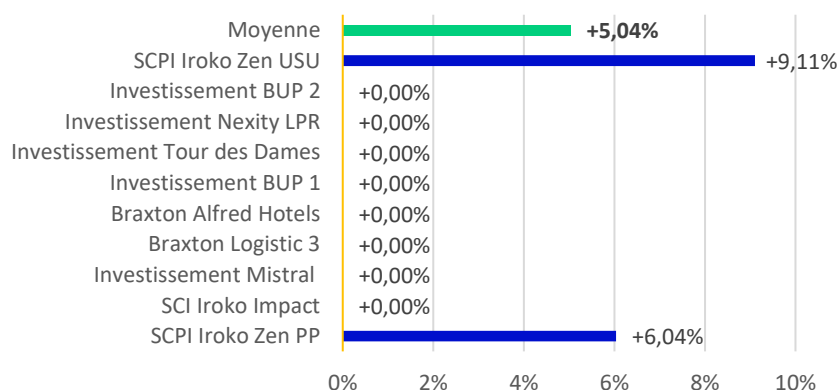
Rendement immobilier 2024 : 5.20%



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

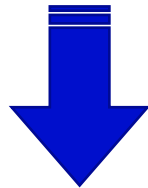
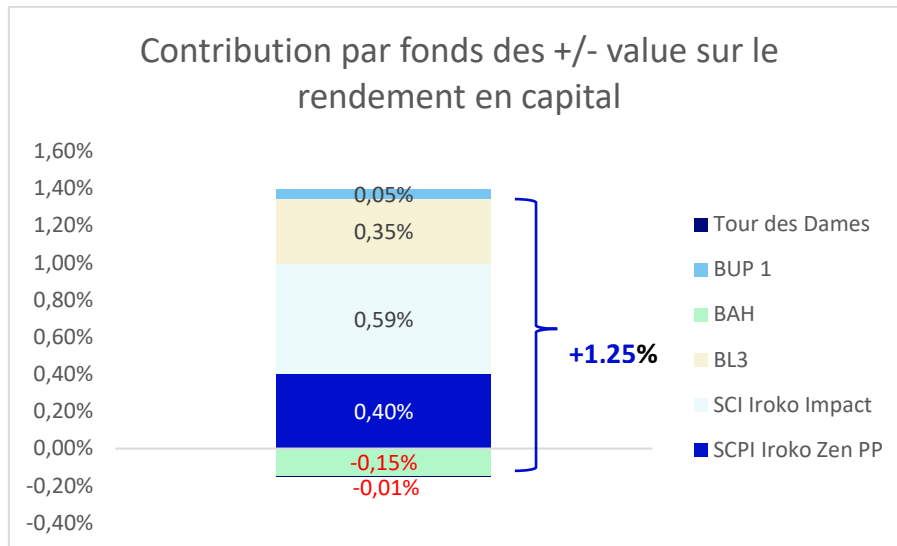
L'écart entre le rendement immobilier et le rendement des participations est lié à la collecte résiduelle non investie.

Rendement 2024 des participations



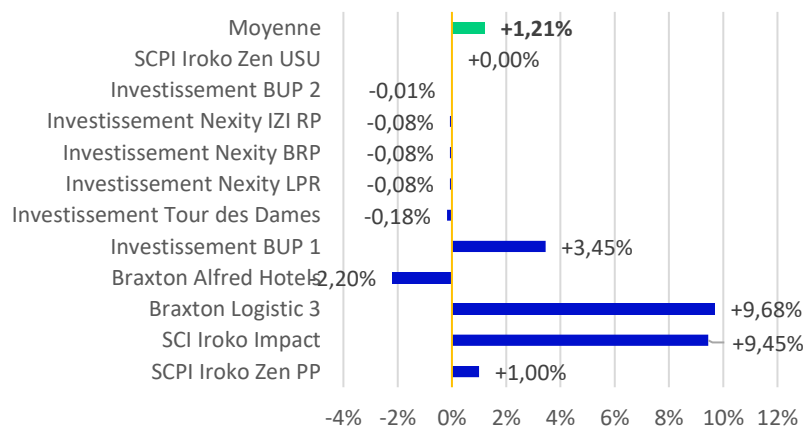
②

Rendement en capital 2024 : 1,25%



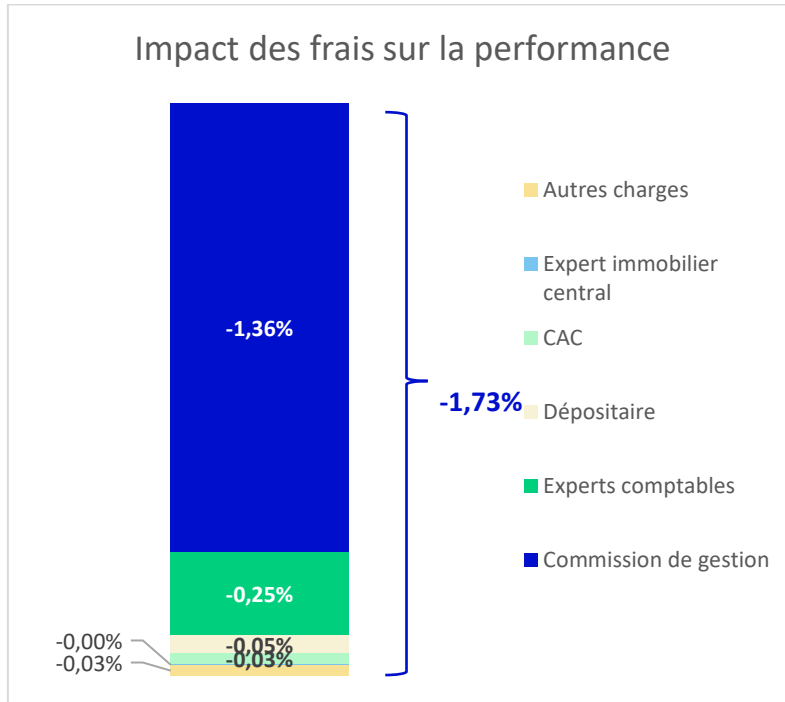
Rendement absolu : coupons courus et distribution rapportés aux montants investis dans chacune des participations.

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

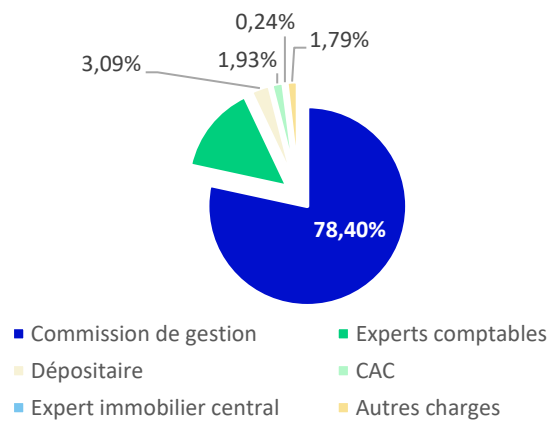


③

Frais de fonctionnement et de gestion 2024 : -1,73%

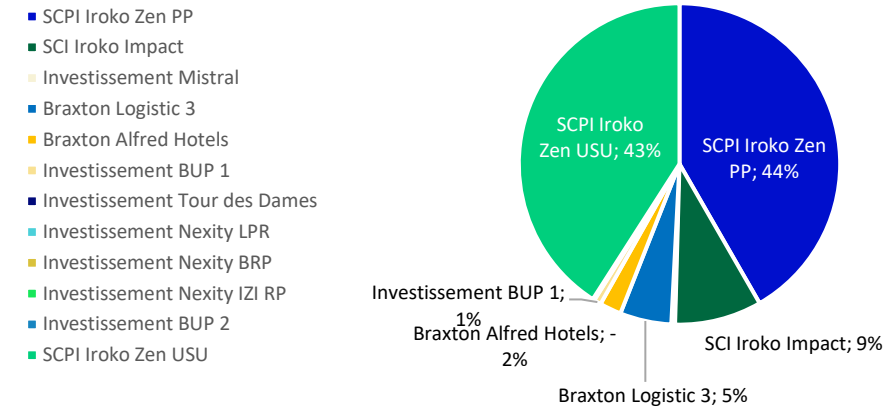


Répartition des frais 2024

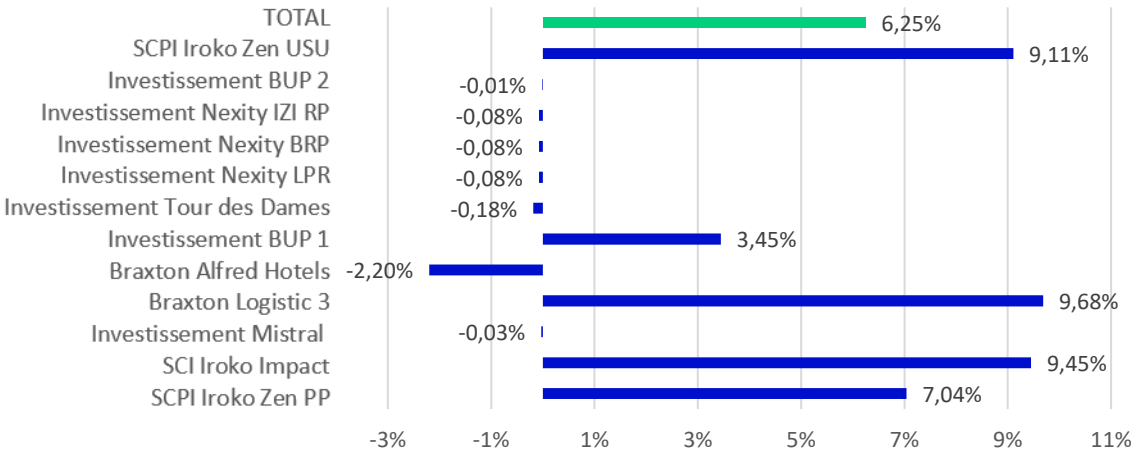


Rendement global 2024 des participations : 6,48%

Répartition de la contribution à la performance des fonds



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 2024, la Société n'a pas d'endettement.

Point sur l'endettement des participations au 26 décembre 2024

L'endettement des participations au 26 décembre 2024 se détaille ainsi :

Données au 31.12.2024			
Participation	Ratio d'endettement	% de détention	Montant de l'engagement
SCPI Iroko Zen - PP	24,37%	1,09%	8 965 000 €
SCPI Iroko Zen - Usufruit	24,37%	0,82%	6 818 524 €
Braxton Logistic 3	59,15%	2,16%	809 600 €
Iroko Impact - Parts A	59,69%	14,65%	1 400 762 €
Braxton Alfred Hotels	48,94%	13,90%	1 500 000 €
BTD - Tour des Dames	60,00%	4,98%	708 399 €
Braxton Urban Pro 1	34,22%	3,31%	313 685 €
Braxton Urban Pro 2	0,00%	1,11%	317 443 €
Mistral (Swisslife)	0,00%	2,75%	506 041 €
Nexity NR2	60,00%	32,21%	1 720 220 €
Ratio d'endettement consolidé			

(*) Ratios calculés sur la base des valeurs d'expertise des actifs immobiliers au 31 décembre 2024.

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	Participations gérées par la Société de Gestion : Néant Participations gérées par une société de gestion tierce : 1.00% HT maximum Immeubles en Direct : 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	31/12/2024	
Commission de souscription	-	€
Commission de gestion	303 383	€
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	303 383	€
Autres frais d'acquisitions et de cession	-	€
Commission de brokerage Autres	-	€
Frais de montage	-	€
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice non parçus par la société de gesti	-	€
Frais de fonctionnement	82 051	€
Frais de dépenses immobilières	-	€
Frais généraux	82 050,97	€

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 2025

En 2025, 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 2024, et la date d'émission du présent rapport annuel, la SCI Iroko Next a investi dans un actif à Montreuil via le fonds Braxton Promotion 1, ainsi que dans Iroko Zen en Usufruit.

Proposition d'affectation du résultat de l'exercice écoulé

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels clos le 31 décembre 2024 (bilan, compte de résultat et annexes) tels qu'ils vous sont présentés et qui font ressortir un bénéfice de 700.317 euros.

Compte tenu d'un compte « Report à nouveau » s'élevant à 139.670 euros, le bénéfice distribuable s'élèverait à 839.987 euros.

Nous vous proposons d'affecter en totalité le résultat de l'exercice se traduisant par un bénéfice de 700.317 euros en compte « Report à nouveau », qui après affectation s'élèverait à 839.987 euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, s'agissant du troisième 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 10.207.550 euros et était divisé en 204.151 euros. Il était réparti entre 7 associés.

Associé	Nombre de parts détenus	Détention en capital (en %)
LO	100,00	0,05%
Braxton Value Creation 1	19 800,00	9,70%
Prepar-Vie Unep	61 093,00	29,93%
Oradea Vie	111 244,00	54,49%
Generali Vie	4 324,00	2,12%
Generali Retraite	595,00	0,29%
Spirica	6 995,00	3,43%
Total	204 151,00	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

de

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 Zen à la clôture de l'exercice écoulé.

	Article D 441 - I - 1° : Factures <i>reçues</i> non réglées Au 31 décembre 2024 dont le terme est échu						Article D 441 - I - 2° : Factures <i>émises</i> non réglées Au 31 décembre 2024 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	-					1	-					-
Montant TTC total des factures concernées	-	-	-	-	23.059	23.059	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	-	-	-	-	4.99%	4.99%						
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	☐ Délais contractuels : <i>(préciser)</i>						☐ Délais contractuels : <i>(préciser)</i>					
	☒ Délais légaux : 30 jours fin de mois						☒ 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'IROKO 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 2024, 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>
46.03	3 012 135.05 €	405 699.94 €	3 417 834.99 €

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

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024**

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

TEXTE DES RESOLUTIONS SOUMIS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE EN DATE DU 13 MAI 2025

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 2024 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 839.987 euros, décide d'affecter le résultat de l'exercice écoulé se traduisant par un bénéfice de 700.317 euros, en intégralité au compte « Report à nouveau », qui s'élèvera, après affectation, à 839.987 euros.

L'Assemblée Générale prend acte, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts et s'agissant du troisième 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 2024, la variation nette du capital de la Société ressort à 5.328.400 euros, le capital étant passé de 4.879.150 euros à clôture de l'exercice clos au 31 décembre 2023 à 10.207.550 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.