T2 2025 | VL DU 26/06/2025

Rapport d'information trimestriel

IROKO•next

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

La SCI Iroko Next poursuit son développement avec une collecte de 4 M€ au deuxième trimestre 2025. Le marché des sociétés civiles montre des signes encourageants de reprise : la décollecte nette s'établit à –101 M€ au premier semestre 2025, soit une amélioration de 80 % par rapport au premier semestre 2024, traduisant un retour progressif de la collecte (source : ASPIM). Sur le premier semestre 2025, les SC en unités de compte (UC) affichent une performance globale de +1,2 %, soit une progression de 80 bps par rapport aux +0,4 % enregistrés au T1 2025.

Dans cet environnement plus favorable, la SCI Iroko Next délivre une performance de +1,81 % au T2 2025. Il est important de rappeler que 22 % de son portefeuille est investi dans des fonds à stratégie value-add, dont la création de valeur se concrétise principalement en fin d'année. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Iroko Next mise sur la diversification et l'agilité en sélectionnant ses investissements avec soin. La SCI renforce son portefeuille en se positionnant sur deux SCPI de rendement, choisies pour leur solidité et leur potentiel de revenus réguliers.

Investissement dans la SCPI Alta Convictions (31 mars 2025)

En date du 31 mars 2025, Iroko Next a investi dans la SCPI Alta Convictions, gérée par Altarea IM. Cette opération illustre la volonté d'Iroko Next d'élargir son univers d'investissement au-delà des fonds gérés en propre.

La SCPI Alta Convictions se distingue par une approche exigeante d'asset management et investit de manière diversifiée dans des actifs immobiliers : commerces, bureaux, logistique urbaine, résidentiel, établissements éducatifs et santé, en France et en Europe. La SCPI a distribué 9,78 € nets par part au 1er semestre 2025 pour un prix de part de 305 €.

Investissement dans la SCPI Epsicap Nano (26 juin 2025)

Le 26 juin 2025, la SCI a souscrit des parts de la SCPI Epsicap Nano, gérée par Epsicap REIM. Ce fonds adopte une approche opportuniste centrée sur les actifs de taille moyenne à petite (entre 1 et 10 M€ par actif). Ce positionnement « Small Caps » vise à exploiter un segment de marché moins concurrentiel et offrant une meilleure liquidité potentielle à la revente.
La SCPI Nano a distribué 8,12 € nets par part au 1er semestre 2025 pour un prix de part de 253,80 €.

Guillaume Debats
Directeur du Fund Management & Co-Gérant

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

IROKO•next

Iroko Next en quelques chiffres

Chiffres sur la période

35 504	3 093	3 811 587 €	1 043 707 €
Parts souscrites sur la période	Parts retirées sur la période	Collecte nette sur la période	Volume d'investissement sur la période

Données cumulées au 26 juin 2025

118,21 €	31 031 175,98€	28 993 162 €	11*	262 516
Valeur liquidative	Actif Net réévalué	Capitalisation	Nombre de prises de participations	Nombre de parts émises

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

(*) Nous comptabilisons les trois investissements dans Nexity Retail 2 (NR2) comme une seule et même participation. Il en va de même pour Braxton Urban Pro. À titre d'information, les actionnaires de Braxton Asset Management et Braxton Investment Management ont un lien capitalistique avec Iroko.

Les principaux risques de la SCI Iroko Next

Acheter des parts de la SCI Iroko Next est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement à long terme. Nous vous recommandons une durée de placement de plus de 8 ans. Ce placement comporte plusieurs risques : la liquidité est limitée et le capital n'est pas garanti. Par conséquent, celui-ci peut fluctuer à la hausse comme à la baisse. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Risque de perte en capital

La Société n'offre aucune garantie de protection en capital, et la valeur liquidative des parts peut être inférieure au prix de souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué, ou ne l'être que partiellement, même s'il conserve ses parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne doivent pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne peuvent pas supporter les conséquences financières d'une telle perte.

Risque de liquidité

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que leur investissement dans la SCI Iroko Next présente une liquidité limitée. Ils reconnaissent que la Société peut suspendre les demandes de rachat dans les conditions prévues à l'article 6.4.2 du Document d'Information des Investisseurs et que les cessions de parts de la Société sont soumises aux conditions visées à l'article 10 des Statuts. Enfin, la Société est exposée à un risque de liquidité via son exposition majoritaire à des actifs immobiliers dont le délai de revente dépend de la situation des marchés immobiliers.

Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par la Société sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs, liés à l'économie en général ou plus spécifiquement au marché immobilier, peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus. Aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la Société.

Risque liés à l'endettement et à l'effet de levier

La Société, directement ou indirectement via les sociétés qu'elle détient, pourra recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette.

L'endettement permet à la Société de procéder à des investissements immobiliers pour des montants supérieurs à ceux de sa collecte et de potentiellement accroître le rendement sur fonds propres. En outre, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter sensiblement le coût de ce financement.

Le recours à l'endettement expose la Société au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt, en cas de souscription d'un emprunt à taux variable, et aux risques liés à une hausse générale des taux. En cas de vacance locative d'un ou plusieurs actifs immobiliers détenus par la Société, celle-ci pourrait se retrouver dans l'incapacité de servir toute ou partie de sa dette en raison de la diminution de ses revenus locatifs.

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

Iroko Next en quelques chiffres

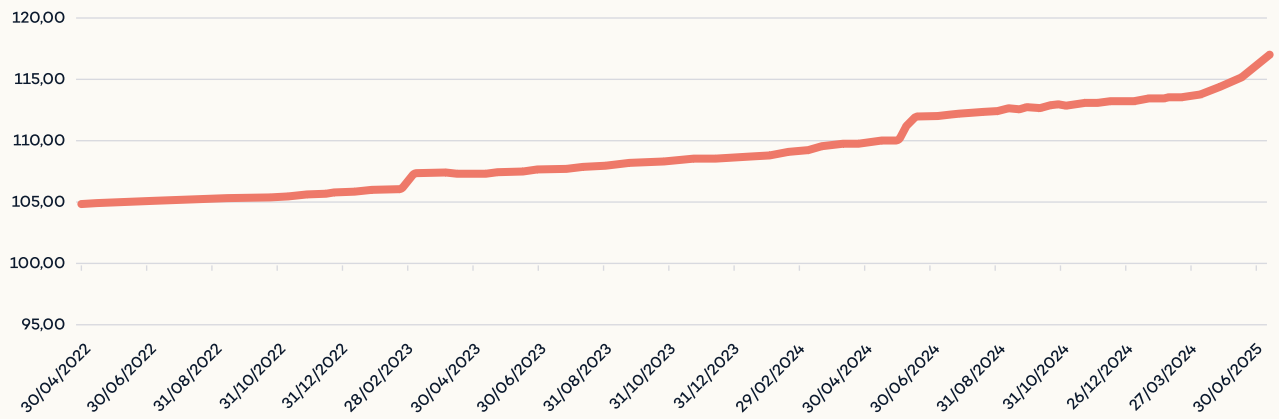
Le marché des parts

Capitalisation	27/06/2024	Souscriptions	Rachat	26/06/2025
Montants	**18 568 153,69 €**	**11 238 566,01 €**	**-813 557,45 €**	**28 993 162,25 €**
Nombre de parts	**172 562**	**96 960**	**-7 006**	**262 516**

Variation de la capitalisation	27/03/2025	Souscriptions	Rachat	26/06/2025
Montants	**25 181 575,01 €**	**4 174 356,90 €**	**-362 769,66 €**	**28 993 162,25 €**
Nombre de parts	**230 105**	**35 504**	**-3 093**	**262 516**

Valeur liquidative - Parts Iroko Next

Initial 21/04/2022	30/03/2023	29/06/2023	28/09/2023	28/12/2023	28/03/2024	27/06/2024	26/09/2024	26/12/2024	27/03/2025	26/06/2025
100,00 €	**104,11 €**	**105,06 €**	**106,07 €**	**109,29 €**	**111,27 €**	**112,29 €**	**114,25 €**	**116,08 €**	**117,02 €**	**118,21 €**



Performance Parts Iroko Next

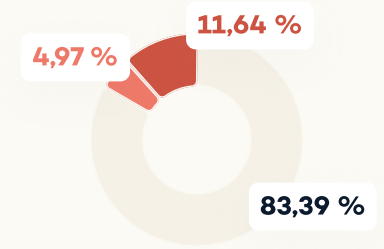
Création (1)	Année en cours	1 an
18,21 %	**1,83 %**	**5,27 %**

(1) 20/04/2022

⚠️ **Pour rappel, la valeur liquidative peut fluctuer à la hausse comme à la baisse en fonction des investissements réalisés sur la période et de l'évolution du marché immobilier. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

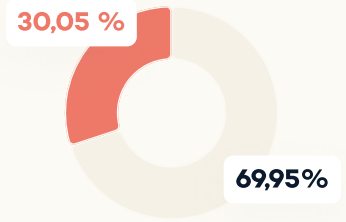
Ratios

Allocation de l'actif
(en % de l'actif brut)



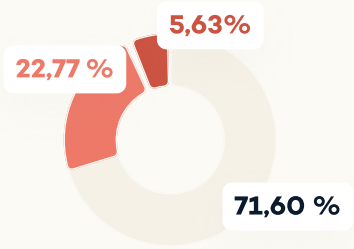
- Poche immobilière *(hors fonds impact)*
- Fonds à impact
- Liquidités et autres actifs

Allocation de la poche immobilière hors poche à impact
(en % de l'actif immobilier)



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

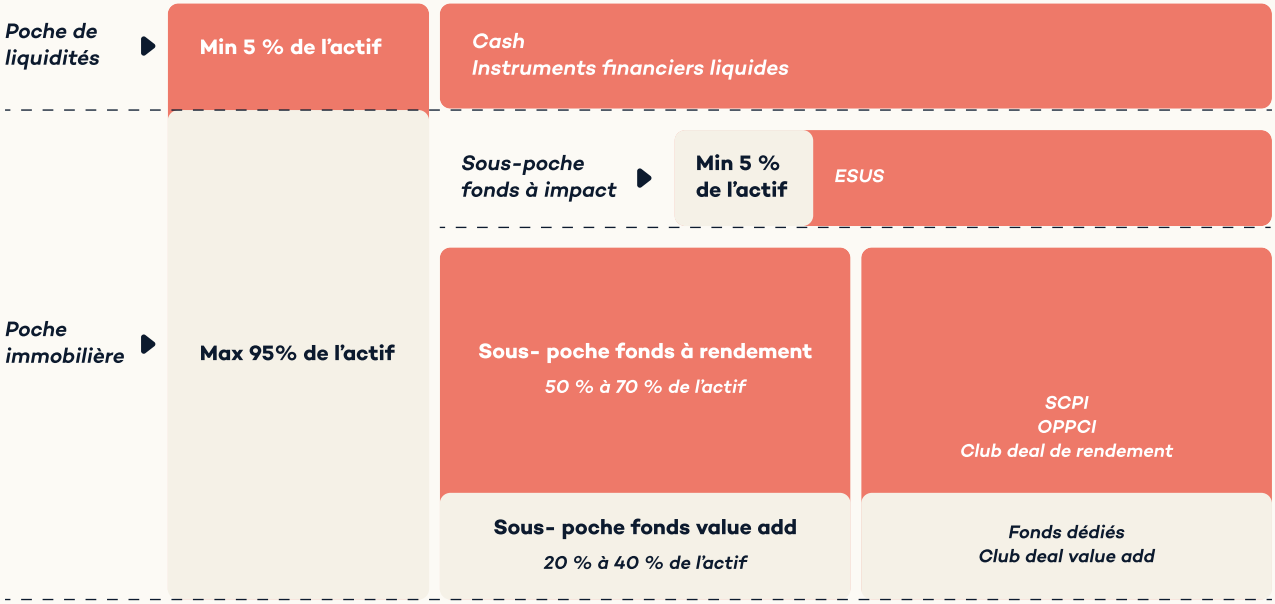
Allocation actuelle de la poche immobilière
(en % de l'actif immobilier)



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

Inventaire détaillé de la SCI

À l'issue d'une période maximale de trois ans à compter de la Date de Constitution, depuis le 20 avril 2025 la SCI se doit de respecter son ratio de liquidité minimum de 5 %.



Inventaire détaillé de la SCI

Allocation du portefeuille	Catégorie	Investissement	Allocation
Poche immobilière (hors fonds à impact)		**26 015 335 €**	**82,39 %**
Sous-Poche Fonds Iroko		**18 198 359 €**	**58,33 %**
SCPI Iroko Zen	Fonds à rendement Iroko	18 198 359 €	58,33 %
Sous-Poche Fonds Tiers		**7 816 976 €**	**25,06 %**
SAS Braxton Alfred Hotels	Fonds value add - Gérant tiers	1 563 000 €	5,01 %
Tour des Dames	Fonds value add - Gérant tiers	699 999 €	2,24 %
Mistral sélection	Fonds value add - Gérant tiers	507 541 €	1,63 %
NR2 Braxton LP Retail Promotion	Fonds value add - Gérant tiers	618 117 €	1,98 %
NR2 Braxton Retail Promotion	Fonds value add - Gérant tiers	618 117 €	1,98 %
NR2 Braxton IZI Retail Promotion	Fonds value add - Gérant tiers	463 588 €	1,49 %
Braxton Urban Pro	Fonds value add - Gérant tiers	327 998 €	1,05 %
Braxton Urban Pro 2	Fonds value add - Gérant tiers	313 685 €	1,01 %
Braxton Logistics 3	Fonds value add - Gérant tiers	973 600 €	3,12 %
Braxton Promotion 1 - Montreuil	Fonds value add - Gérant tiers	700 000 €	2,24 %
Alta Convictions	Fonds à rendement - SGP tierce	366 350 €	1,17 %
Epsicap Nano	Fonds à rendement - SGP tierce	664 981 €	2,13 %
Fonds à impact		**1 551 884 €**	**4,97 %**
SCI Iroko Impact		1 551 884 €	4,97 %
Liquidités et autres actifs		**3 629 970 €**	**11,64 %**
Total		**31 197 189 €**	**100,00 %**

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

Mouvements sur le portefeuille

Acquisitions

SCPI Iroko Zen (fonds maison Iroko)

La SCI Iroko Next poursuit activement sa stratégie d'investissement dans la SCPI Iroko Zen, son fonds maison géré par Iroko, avec un montant total de souscriptions de 1 586 442 € en usufruit, réparties sur des durées variées. Cette opération marque la reprise significative des investissements en usufruit dans Iroko Zen et confirme le rôle central de ce véhicule dans la stratégie de la SCI.

Iroko Zen demeure un véhicule d'investissement de référence, soutenu par la diversification de son portefeuille et la régularité de ses performances. En 2024, la SCPI a enregistré un TRI de 7,28 % depuis son lancement et un taux de distribution brut de 7,32 %, marquant ainsi pour la quatrième année consécutive un rendement supérieur à 7 %. Pour les associés de la SCI Iroko Next, le taux de distribution net s'établit à 6,29 % en 2024, soit le rendement réellement perçu. Au premier semestre 2025, la SCPI a distribué 6,10 € net par part pour un prix de part de 202 €. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis. Ils dépendent du bon paiement des loyers par les locataires.

Par ailleurs, Iroko Zen poursuit l'élargissement de son exposition, tant en termes de typologies d'actifs que de répartition géographique. Au 30 juin 2025, 63,28 % de son patrimoine était situé à l'étranger. À ce jour, la SCPI détient un portefeuille composé de 151 actifs et une prise de participation, valorisés à 1 244 410 588 € hors droits, pour une capitalisation atteignant 1 106 798 847 €.

SCPI Epsicap Nano (Epsicap REIM)

Dans le cadre de sa stratégie de diversification, la SCI Iroko Next a investi 2 758 parts dans la SCPI Epsicap Nano, gérée par Epsicap REIM. Cette SCPI se distingue par une approche opportuniste orientée vers les actifs de petite et moyenne taille, généralement compris entre 1 et 10 millions d'euros. Ce positionnement permet de cibler un segment de marché moins concurrentiel, offrant une meilleure liquidité potentielle à la revente.

Epsicap Nano adopte une stratégie d'investissement agile, sans contrainte stricte de typologie ni de localisation, ce qui lui permet de saisir des opportunités sur des classes d'actifs variées, notamment les commerces, la logistique urbaine, la santé ou les bureaux, tout en adaptant son allocation à l'évolution du cycle immobilier. Actuellement majoritairement investie en France, la SCPI vise à porter son exposition internationale à 35 % d'ici la fin de l'année 2025, avec des investissements prévus au Portugal, en Espagne, au Royaume-Uni et en Europe continentale. Labellisée ISR depuis 2022, Epsicap Nano combine rendement et engagement ESG en intégrant une gestion locative prudente, un recours limité à l'endettement, fixé à 21,5 %, et des actions concrètes visant à améliorer la performance environnementale de son parc immobilier. Le recours à l'endettement peut amplifier les gains potentiels mais également les pertes en cas de baisse de la valeur des actifs. La dette contractée devra être remboursée, quelles que soient les performances de la SCPI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

*Données au 31/03/2025.

Mouvements sur le portefeuille

Acquisitions

SCPI Alta Convictions

La SCI Iroko Next a également investi dans la SCPI Alta Convictions, à hauteur de 1 312 parts. Gérée par Altarea IM, cette SCPI adopte une stratégie diversifiée et agile, pensée pour tirer parti des opportunités d'un marché immobilier en constante évolution. Son portefeuille repose sur plusieurs classes d'actifs, parmi lesquels les commerces, les bureaux, la logistique urbaine, le résidentiel, les établissements éducatifs et les infrastructures de santé. Cette diversification permet à Alta Convictions de construire une allocation résiliente, capable de s'adapter aux cycles de marché et aux transformations des usages immobiliers.

Principalement exposée aux grandes métropoles françaises, la SCPI prévoit jusqu'à 20 % d'investissements en Europe afin de capter des dynamiques locales attractives et des rendements alternatifs. Elle privilégie des actifs bien situés, générateurs de flux stables et sécurisés, et cible notamment des opérations en sale and leaseback, qui permettent de garantir une rentabilité immédiate dès l'acquisition. Enfin, Alta Convictions s'inscrit pleinement dans une démarche ESG exigeante, intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans sa politique d'investissement, en cohérence avec les engagements du groupe Altarea. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

*Données au 31/03/2025.

Cessions

Néant.

Détail du calcul de la valeur liquidative

Date de VL		26/06/2025 **Publiée**
Immobilisations		28 744 607,35 €
(+) Écart de réévaluation de valeur (VNC , hors coupon)		- 1 705 367,56 €
(+) Écart de réévaluation de valeur		527 978,69 €
= Actif immobilisé	***AI***	***27 567 218,47 €***
Créance d'exploitation		- €
(+) Créances diverses		3 629 970,10 €
(+) Disponibilités		- €
= Actif circulant	***AC***	***3 629 970,100 €***
Dettes financières		- €
(+) Dettes d'exploitation		227 831,37 €
(+) Dettes diverses		- €
= Dettes	***D***	***227 831,370 €***
Actif net avant ajustements	***(AI + AC - D)***	**30 969 357,20 €**

Nombre de part existantes Capitalisation		**262 515**
% de contribution à l'ANR des parts Capitalisation		100,00 %
Valeur liquidative avant ajustements (parts Capitalisation)		***117,97 €***
Ajustement pour risque d'exigibilité	**EC1**	- €
Ajustement pour différence d'estimation	**EC2**	- €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	**EC3**	61 818,78 €
Actif net avant ajustements	***(AI + AC - D - EC1 +/- EC2 + EC3)***	**31 031 175,98 €**

Valeur liquidative finale (Part C)	**118,21 €**

Rappel des frais de la SCI Iroko Next

Commission de souscription : 0 % HT

Commissions d'investissement

Actifs	Assiette	Pourcentage maximum (hors TVA)
Participations gérées par la Société de Gestion	Prix d'acquisition / de cession hors droits hors frais	Néant
Participations gérées par une société de gestion tierce	Prix d'acquisition / de cession hors droits hors frais	1,00 % HT maximum
Immeubles en Direct	Valeur des actifs immobiliers hors droits, hors taxes	2,00 % HT maximum

Commissions de gestion

Actifs	Assiette	Pourcentage maximum (hors TVA)
Participations	Valeur de la participation retenue pour le Calcul de la Valeur Liquidative	1,80 % HT maximum
Immeubles en Direct	Valeur des Actifs Immobiliers hors droits, hors taxes	1,80 % HT maximum
Poche de Liquidités	Valeur des actifs	1,80 % HT maximum

Commission de rachat : 0% HT

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

Pierre-Antoine Burgala
Directeur général

IROKO•next

Caractéristiques de la SCI Iroko Next

Chiffres clés, répartition par typologie, vue sur l'ensemble du patrimoine

Durée de vie	Société Civile à Capital Variable
Date de création	20/04/2022
Durée de vie	99 ans
Durée de placement recommandée	8 ans
Code ISIN Parts Iroko Next	FR001400CVY1
Montant minimum de souscription initiale	100 €
Valorisation	Hebdomadaire
Date d'Établissement de la Valeur Liquidative	Jeudi
Date Limite de Centralisation des Souscriptions	Jeudi à 10 heures
Devise de référence	- EUR
Clientèle	- Clients professionnels - Sociétés, compagnies d'assurance et mutuelles
Risques	Perte en capital, absence de garantie de revenus, effet de levier, liquidité non garantie

Échelle de risque (SRRI)

Risque Faible 1 2 **3** 4 5 6 7 **Risque Élevé**

L'horizon de placement recommandé est de 8 ans.

Société de gestion	Iroko
Expert Central	BNP Paribas Real Estate
Dépositaire	ODDO BHF
Valorisateur	Denjean & Associés
Commissaire aux comptes	Mazars
Numéro d'immatriculation	913 024 311 R.C.S. Paris
Siège social	4, rue de la Pompe, 75116 PARIS

IROKO

L'épargne immobilière

Iroko Next immatriculée sous le numéro 913024311 est un AUTRES FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier constituée sous la forme de société civile immobilière à capital variable disposant d'une autorisation de commercialisation depuis le 1er août 2022 • 4A rue de la Pompe, 75116 Paris.

Iroko immatriculée sous le numéro 883 362 113.
La société de gestion de portefeuille est agréée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n°GP20000014 en date du 08/06/2020 • 4A rue de la Pompe, 75116 Paris.