

Bulletin trimestriel d'information

2^e trimestre 2025

IROKO•zen



La SCPI Iroko Zen tire son épingle du jeu, dans un contexte immobilier favorable à l'acquisition

Face aux tensions commerciales avec les États-Unis, l'économie européenne a fait preuve de résilience au deuxième trimestre, affichant une croissance modeste mais stable. Dans ce climat d'accalmie, l'immobilier européen confirme sa reprise. Les volumes d'investissement progressent de +22 % sur un an¹, portés par les bureaux, les commerces et l'hôtellerie.

Les équipes d'investissement d'Iroko Zen ont su tirer parti de cette conjoncture, en réalisant près de 115 millions d'euros d'acquisitions au deuxième trimestre.

Une collecte record

Avec une collecte nette de plus de 280 millions d'euros (150 millions au T1 et 132 millions au T2 2025) portant sa capitalisation à 1,1 milliards d'euros, la SCPI Iroko Zen réalise son meilleur semestre depuis sa création. Une belle reconnaissance : merci à tous !

Cette dynamique de collecte soutenue mais maîtrisée reflète la confiance de nos épargnants, de nos partenaires, et des +4 000 associés qui nous ont rejoints sur cette période. Elle conforte la capacité de nos équipes de gestion à réaliser des investissements opportunistes, tout en maintenant un haut niveau de sélectivité.

Une accélération des acquisitions en Europe

Avec 7 nouvelles acquisitions au deuxième trimestre 2025, la SCPI Iroko Zen compte désormais 149 actifs sous gestion. Nous avons enrichi notre portefeuille d'actifs aux Pays-Bas, en Irlande et au Royaume-Uni, pour soutenir notre stratégie de diversification européenne.

Iroko Zen poursuit également sa diversification par classe d'actifs, avec une nouvelle acquisition en hôtellerie : l'hôtel Premier Inn de Newcastle upon Tyne, localisé en plein cœur de la ville. Les actifs présentés ne sont pas représentatifs de l'ensemble du portefeuille de la SCPI.

Une valeur de reconstitution stable, un patrimoine en hausse

Iroko Zen a réévalué à mi-année la valeur de l'ensemble de son parc immobilier à l'issue d'une campagne d'expertise indépendante.

Cette évaluation indique que la valeur de reconstitution de la SCPI s'élève désormais à 213,65 €². Le prix de la part (202 €) présente donc une décote de 5,45 % par rapport à ce montant.

Cette nouvelle valeur d'expertise reflète la solidité et la résilience de notre modèle d'investissement, même dans un contexte économique mouvant.

Un cap maintenu pour une performance durable

Alors que le taux du livret A continue de baisser, les SCPI retrouvent leur pertinence pour diversifier son patrimoine tout en visant un rendement potentiel régulier dans la durée.

La SCPI Iroko Zen poursuit son développement avec rigueur et ambition, afin de dépasser pour la 5^e année consécutive son objectif non garanti de 6 % de rendement.

Nos équipes travaillent sur des projets structurants pour enrichir notre offre, au plus près de vos attentes. Dans un marché encore exigeant, notre feuille de route reste inchangée : préserver la qualité du portefeuille, et saisir les opportunités offertes par l'immobilier européen.

⚠ Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures.



Gautier Delabrousse-Mayoux
Président d'Iroko

¹ Europe CRE 360, BNP Paribas Real Estate, 2025

² Valeur au 30/06/25 validée par le commissaire aux comptes, sur la base de la revalorisation réalisée en externe

Le 2^e trimestre d'Iroko Zen en quelques chiffres

Capitalisation

1,1 Md€

+ 132 M€

Collecte nette*

Nombre total d'associés

22 651

+ 2 011

Nouveaux associés*

Nombre total de parts net de retrait

5 512 213

666 001

Parts souscrites*

- 9 742

Parts retirées dont 0 en attente de retrait*

Nombre total d'actifs

149

+ 7

Nouveaux actifs acquis*

Nombre total de locataires

332

+ 84

Nouveaux locataires*

Valorisation du patrimoine (Hors Droits)

1 244 M€

Dont 9 M€ dans Iroko Impact, fonds maison géré par Iroko

+ 124 M€

Volume d'acquisition Hors Droits Hors Frais*

Source : Iroko, données au 30 juin 2025

*au T2 2025

⚠ Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Les principaux risques

Acheter des parts de la SCPI Iroko Zen est un investissement immobilier. Il s'agit d'un investissement 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, comme les revenus, ne sont pas garantis. En conséquence, ces derniers peuvent varier à la hausse mais aussi à la baisse. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. L'ensemble des risques de la SCPI sont décrits dans la documentation réglementaire du fonds (note d'information, statut, DIC).

Risque de perte en capital

Le capital investi est soumis à la variation des marchés immobiliers. Cette variation peut entraîner une baisse de la valeur du patrimoine immobilier, et donc du prix de retrait, impliquant une perte en capital pour l'investisseur.

Risque de change

La SCPI détient des actifs libellés en devises étrangères, leur valeur peut varier en fonction des taux de change. Cela peut réduire la valeur des parts détenues ou le revenu perçu par les associés.

Risque lié aux revenus

Les revenus versés par la SCPI dépendent des conditions de location de l'immeuble et peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction du taux d'occupation des immeubles, de leur valeur locative et du bon paiement des loyers. Les revenus d'une SCPI peuvent donc varier et ne sont pas garantis.

Risque de liquidité

Ce placement étant investi en actifs immobiliers, il est considéré comme peu liquide. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. Vous ne pourrez sortir que s'il existe une contrepartie. De plus, des SCPI telles que Iroko Zen ont mis en place des frais de sortie en cas de retrait avant une durée de détention.

Échelle de risque (SRRI)

Risque
faible



Risque
élevé

Vos dividendes sur le trimestre

Vos dividendes sur le 2^e trimestre 2025 par part en pleine jouissance



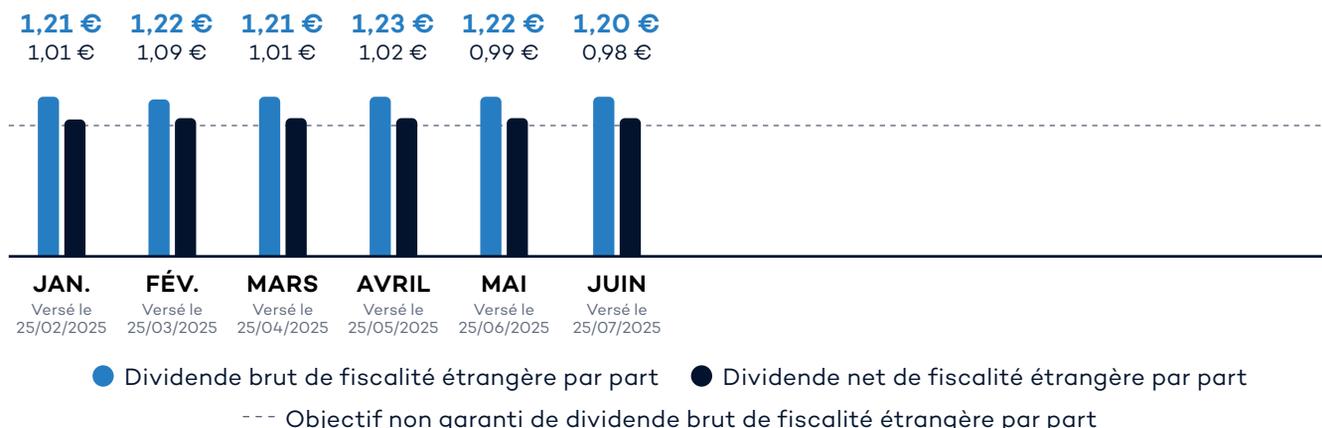
Valeurs de la part au 30/06/2025

Prix de souscription	202 €
Valeur de retrait	202 €
Valeur de réalisation ¹	187,34 €
Valeur de reconstitution ¹	213,65 €

¹Valeurs au 30 juin 2025 validées par l'expert AIFM de la SCPI et sur la base d'expertises externes indépendantes sur 100 % du patrimoine.

Détail des dividendes versés par mois

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} jour du 1^{er} trimestre.



% de revenus à l'étranger sur le 2^e trimestre 2025

En réel sur la période

- Revenus (loyers) étrangers - 67,40 %
- Revenus (loyers) français - 32,60 %

⚠ Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Les frais de la SCPI Iroko Zen

1. À l'entrée

Commission de souscription : 0 %

2. Pendant la vie de l'investissement

En échange de sa gestion, Iroko facture directement la SCPI :

- **Commission de gestion :** 14,4 % TTC (12 % HT) des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la SCPI.
- **Commissions à l'acquisition et d'intermédiation :** 3,6 % TTC (3 % HT) du prix net vendeur des actifs à l'achat et 6 % TTC (5 % HT) du montant hors droits en cas de transaction directe (off-market), côté vendeur ou acquéreur, si Iroko réalise effectivement la mission.
- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux :** un montant maximum de 6 % TTC (5 % HT), calculé sur le montant des travaux réalisés.
- **Alignement d'intérêt à la vente :** 5 % TTC (4,16 % HT) du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers uniquement si la plus-value est supérieure à 5 %.

Iroko Zen a choisi d'externaliser la gestion locative de ses biens à des spécialistes dans chacun des pays où elle possède des actifs. Le coût généré est couvert par les frais de gestion.

3. À la sortie

- **En cas de sortie avant 3 ans de détention :** 6 % TTC (5 % HT) de commission de sortie anticipée i.e. avant 3 ans
- **Pour une détention supérieure à 3 ans :** aucune commission.
- **En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation (donation/succession)** des frais de dossier de 240 € TTC (soit 200 € HT) seront facturés. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit.

Informations utiles

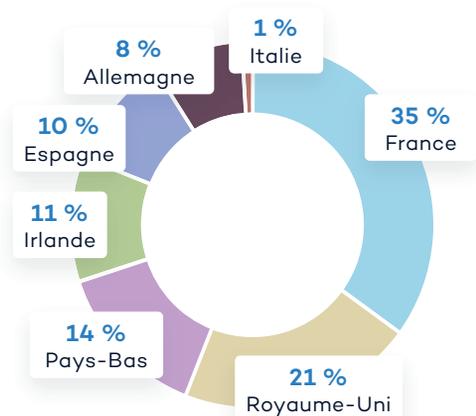
Minimum de souscription	Le montant minimum pour une première souscription est de 5 000 €. Pour les resouscriptions, un minimum de 1 000 € est requis, et 50 € pour la mise en place d'un versement programmé.
Délai de jouissance des parts souscrites	Les parts souscrites entrent en jouissance le premier jour du quatrième mois suivant la validation de la souscription.
Distribution des dividendes	La distribution des dividendes est mensuelle mais elle dépend du bon paiement des loyers par les locataires de la SCPI.
Conditions de retrait	Actuellement, le délai de retrait est inférieur à un mois, à condition qu'il y ait des souscriptions compensatrices. À ce jour, aucune part n'est en attente de retrait. Le prix de retrait correspond à la valeur des parts diminuée des éventuelles commissions.

Coup d'œil sur le patrimoine

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

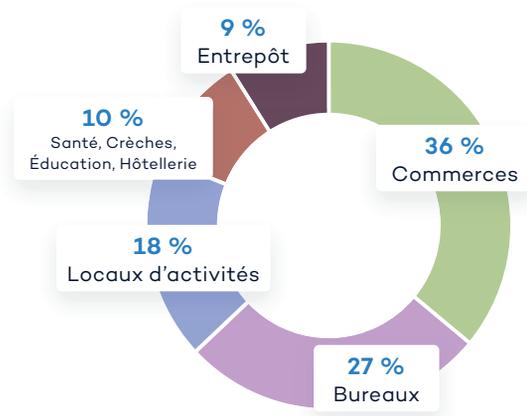
Répartition géographique

En pourcentage de valeur hors droits



Répartition typologique

En pourcentage de valeur hors droits



Nombre d'actifs	149	Taux d'Occupation Financier (TOF)	98,8 %
Surface du patrimoine	798 540 m²	Locaux vacants	2,1 %
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	8,5 ans	Taux d'Occupation Physique (TOP)	97,9 %
Loyers encaissés sur le trimestre (HT HC)	21 624 386 €	Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)	7,1 ans
		Ratio d'endettement (LTV)	24,97 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Pour vous aider à comprendre

Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)

Moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux jusqu'à leurs termes contractuels.

Ratio d'endettement (LTV : Loan To Value)

C'est le taux d'endettement d'Iroko Zen. Cette notion est utilisée dans le cadre de l'octroi d'un crédit immobilier. Le principe du Loan To Value consiste à rapporter le montant total des financements bancaires de la SCPI à la valeur totale du patrimoine.

Taux d'Occupation Financier (TOF)

Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée (définition ASPIM).

Taux d'Occupation Physique (TOP)

Il se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus (définition ASPIM).

Zoom sur les nouvelles acquisitions du trimestre

Le 2e trimestre a été riche en opportunités, avec sept nouvelles acquisitions aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en Irlande pour un montant total de 114,7 millions d'euros HD².



Emmen, Pays-Bas

Locataires principaux	JYSK, Praxis, Urban Jump
Typologie	Commerces
WALB	5,7 ans
Rendement AEM	8,77 %¹
Montant de l'acquisition HD	15,68 M€²
Note ESG	60/100



Newcastle upon Tyne, Royaume-Uni

Locataires principaux	Premier Inn, Slug & Lettuce
Typologie	Hôtel et commerces
WALB	10 ans
Rendement AEM	7,47 %¹
Montant de l'acquisition HD	16,98 M€²
Note ESG	53,5/100



Almere, Pays-Bas

Locataires principaux	Gamma, Praxis, McDonald's
Typologie	Commerces
WALB	4,6 ans
Rendement AEM	7,90 %¹
Montant de l'acquisition HD	47 M€²
Note ESG	58/100



Dublin, Irlande

Locataires	Securefast Products, Eclectic Agency
Typologie	Locaux d'activité
WALB	1,7 ans
Rendement AEM	7,65 %¹
Montant de l'acquisition HD	6,83 M€²
Note ESG	59/100



Swansea, Royaume-Uni

Locataires principaux	Marks&Spencer, B&M, Costa Coffee
Typologie	Commerces
WALB	7,6 ans
Rendement AEM	7,45 %¹
Montant de l'acquisition HD	20,87 M€²
Note ESG	64/100



Dublin, Irlande

Locataire	Reward Catering Ltd
Typologie	Locaux d'activité
WALB	8,7 ans
Rendement AEM	7,46 %¹
Montant de l'acquisition HD	3,10 M€²
Note ESG	54/100

Les actifs présentés sont ceux acquis au T2 2025. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Iroko Zen.

¹ Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Le rendement Acte en main correspond au rendement au moment de l'acquisition. Il n'est pas garanti. Il est égal à : Loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraire du broker).

² HD = Hors Droits



Locataire	Tempress Beher B.V.
Typologie	Entrepôt
WALB	10 ans
Rendement AEM	7,75 %¹
Montant de l'acquisition HD	4,22 M€²
Note ESG	65/100

Retrouvez l'intégralité de notre patrimoine sur

iroko.eu →

Les actifs présentés sont ceux acquis au T2 2025. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Iroko Zen.

¹ Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Il correspond au rendement au moment de l'acquisition. Il est égal à : Loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraire du broker).

² HD = Hors droits

Note ESG : comment l'interpréter ?

Chaque actif nouvellement acquis par Iroko Zen est évalué selon notre méthode ESG rigoureuse. Les notes attribuées au moment de l'acquisition reflètent souvent un potentiel d'amélioration plus qu'une situation figée. Les actifs classés **"Best-in-progress"** ne sont pas des actifs à faible valeur ESG, mais des opportunités de transformation concrète. Notre engagement : les faire évoluer en **"Best-in-class"** dans les trois années suivant leur entrée en portefeuille, conformément aux exigences du label ISR.

Échelle de notation avec l'approche Best-in-class



L'actualité du portefeuille

Six signatures sont intervenues au 2^e trimestre 2025, permettant de commercialiser à nouveau ou de renouveler près de 4 000 m² de surfaces locatives.

Recommercialisation au T2 2025

Brie-Comte-Robert (France) : nous sommes heureux d'annoncer l'arrivée de la société Équipements Grandes Cuisines au sein de notre parc d'activités de Brie-Comte-Robert. La signature de ce bail porte sur une cellule de 184 m² récemment libérée. Cette installation s'inscrit dans la volonté d'Iroko d'accompagner le développement de cette PME, spécialisée dans la réparation et l'installation d'équipements électroménagers.

Airside (Irlande) : relocation d'une cellule commerciale de 86 m² située au cœur de notre Retail Park d'Airside. Le local a été pris à bail par Thérapie Clinic, enseigne reconnue en Irlande, spécialisée dans les soins esthétiques. Cette arrivée contribue à diversifier l'offre commerciale du site et à en renforcer l'attractivité.

Kilkenny (Irlande) : les équipes d'Iroko ont reloué une cellule commerciale de 748 m², vacante depuis peu, à Caffrey's Furniture, une enseigne nationale spécialisée dans l'équipement de la maison. Cette nouvelle signature établit un loyer de référence plus élevé dans la zone commerciale, offrant ainsi une opportunité favorable pour envisager une révision positive des loyers auprès des autres locataires.

Louvroil (France) : l'équipe Asset Management d'Iroko a signé un bail avec la société Home Eco, spécialisée dans les poêles à bois, portant sur l'intégralité du local vacant de 377 m². Ce local est situé au sein du Retail Park de Louvroil, dans la zone du Auchan. Le bail est conclu sous condition suspensive dont la levée est prévue pour octobre.

Deux renouvellements signés

Évreux (France) : notre locataire Feu Vert à Évreux a exprimé son souhait de maintenir son activité dans nos locaux de 1 187 m². Iroko Zen a ainsi signé un bail ferme de 9 ans avec ce locataire, assurant la pérennité des flux locatifs sur le long terme.

Eastpoint (Irlande) : nous sommes heureux d'annoncer le renouvellement du bail de notre locataire Top Oil, qui a repris 1 343 m² de bureaux dans notre immeuble situé à Eastpoint, Dublin. Un nouveau bail de 10 ans, dont 5 ans fermes, a été signé, reflétant la volonté du locataire de poursuivre son activité sur le site.



Nos actions ESG

Installation de systèmes GTB

Nous avons installé trois systèmes de Gestion Technique de Bâtiment (GTB) sur les sites de Montmarault, Varennes-Vauzelles et Issy-les-Moulineaux. Ils sont désormais en conformité avec le décret BACS (Building Automation and Control System). Ces systèmes permettent de réduire les consommations énergétiques jusqu'à 20 %, selon la configuration des équipements. Les équipes ESG et Asset Management d'Iroko ont suivi une formation dédiée à leur utilisation.

Un meilleur pilotage énergétique avec Thermosphr

Nous avons récemment testé la solution de Thermosphr, une entreprise française spécialisée dans l'optimisation énergétique des bâtiments, dans deux de nos immeubles de bureaux en France. Il s'agit d'un boîtier intelligent qui permet de piloter plus finement et à distance le chauffage, la ventilation et la climatisation afin d'éviter les surconsommations d'énergie.

Cette technologie ne nécessite aucun équipement supplémentaire et n'entraîne pas de frais pour nos locataires. Elle fonctionne grâce à un système connecté qui s'adapte en temps réel aux besoins du bâtiment, en tenant compte de la météo et de l'usage des occupants.

Nos locataires peuvent ainsi réduire leur consommation d'énergie et alléger leurs factures, tout en améliorant le confort des salariés.

IROKO.

L'épargne immobilière

Excellent  ★ Trustpilot

4,7/5 sur 819 avis

Source avis clients : Trustpilot au 30 juin 2025

La note Trustpilot est basée sur des avis en ligne et ne constitue pas un indicateur de performance financière.

 01 76 44 17 49

 contact@iroko.eu

iroko.eu

Iroko est une société de gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20000014 en date du 08/06/2020.

Iroko Zen est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant appel au public, dont le numéro de Visa AMF est le n°20-17 en date du 09/10/2020.

