

Bulletin trimestriel d'information

Valide du 1^{er} janvier au 31 mars 2026



5 ans qu'on bat la mesure pour votre épargne

Dans un environnement immobilier qui demeure contrasté, marqué par une succession d'incertitudes politiques et de tensions budgétaires, Iroko Zen poursuit sa trajectoire avec constance et discipline. La SCPI confirme, trimestre après trimestre depuis 5 ans, la solidité de son positionnement patrimonial, fondé sur une stratégie lisible et diversifiée.

Cette régularité repose avant tout sur une gestion rigoureuse du patrimoine, construite autour de fondamentaux solides : diversification géographique et sectorielle, sélection attentive des actifs, et recherche d'un équilibre durable entre rendement et maîtrise du risque.

Les équipes d'investissement s'attendaient à une année difficile à manœuvrer en prévision d'une recompression des taux de rendement en 2025. L'ajustement a finalement été plus modéré que prévu et les taux de rendement immobiliers pour les meilleurs actifs dans les meilleures localisations sont restés stables sur la plupart des secteurs d'activité.

C'est dans ce contexte que Iroko Zen réalise une année exceptionnelle avec près de 630 M€ d'investissements, répartis sur plus de 41 acquisitions pour un rendement AEM moyen d'environ 7,80 %. Ce volume illustre la capacité des équipes à déployer une collecte de manière maîtrisée, sans rupture dans la stratégie ni concentration excessive des risques.

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

8,13 %

Performance Globale Annuelle 2025¹

7,14 %

Taux de distribution 2025²

0,99 %

Augmentation du prix de part

Cette dynamique permet à votre SCPI d'afficher une Performance Globale Annuelle¹ (PGA) de 8,13 % dont un taux de distribution² de 7,14 %, supérieur à 7 % pour la 5^e année consécutive et à son objectif non garanti de 5,50 %. À noter que le TRI³ cible sur 8 ans est de 7 %.

204 €

Prix de souscription
Au 31/12/2025

213,94 €

Valeur de reconstitution par part
Au 31/12/2025

Nous vous remercions sincèrement pour la confiance que vous nous avez accordée tout au long de cette année réussie.



Gautier Delabrousse-Mayoux

Président d'Iroko

¹ La Performance Globale Annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

² Le taux de distribution correspond au revenu annuel (brut de fiscalité) versé aux associés. Il est exprimé en pourcentage du prix de part au 1^{er} janvier de l'année.

³ Le TRI (Taux de Rendement Interne) est un indicateur qui mesure la rentabilité d'un investissement. Il représente le taux de rendement moyen attendu chaque année.

⚠ Les objectifs de performance présentés ne constituent pas une promesse de rendement ou de performance. Le prix de la part peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution du marché immobilier et de la valeur du patrimoine. En 2025, 0 % des revenus versés par Iroko Zen, sont non récurrents. Les impôts acquittés à l'étranger par la SCPI Iroko Zen représentent 15,41 % des revenus bruts versés en 2025. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'évoluer.

Le 4^e trimestre d'Iroko Zen en quelques chiffres

Capitalisation
1,356 Md€

+ 119 M€
Collecte nette*

Nombre total d'associés
27 265

+ 2 421
Nouveaux associés*

Nombre total de parts net de retrait
6 737 211

+ 611 715
Parts souscrites*
Parts retirées dont 0 en attente de retrait*

Nombre total d'actifs
173

+ 9
Nouveaux actifs acquis*

Nombre total de locataires
402

+23
Nouveaux locataires*

Valorisation du patrimoine (Hors Droits)
1,662 Md€

Dont 14 722 332 € dans Iroko Impact, fonds maison géré par Iroko

+ 150 056 154 €
Volume d'acquisition Hors Droits Hors Frais*

Source : Iroko, données au 31 décembre 2025

*au T4 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.

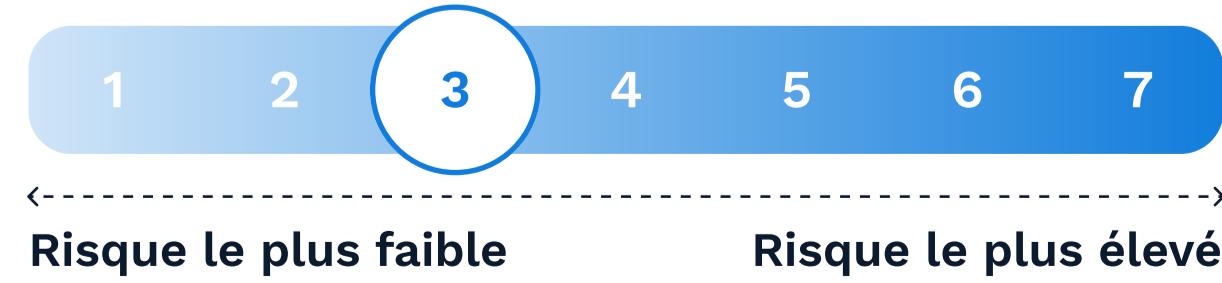
Risque lié aux revenus

Les revenus versés par la SCPI dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de leur taux d'occupation, 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 (SRI)



L'horizon de placement recommandé est de 8 ans.

Vos dividendes sur le trimestre

Vos dividendes sur le 4^e trimestre 2025 par part en pleine jouissance

3,44 €

● 0,34 €

Impôt étranger prélevé à la source,
payé par Iroko Zen

● 3,10 €

Dividende net de fiscalité étrangère

Valeurs de la part

au 31/12/2025

Prix de souscription

204 €

Valeur de retrait¹

204 €

Valeur de réalisation²

185,90 €

Valeur de reconstitution

213,94 €

¹Pour tout retrait des parts avant 3 ans de détention, une commission de 6 % TTC s'applique.

²Valeurs au 31 décembre 2025 validées par l'expert AIFM de la SCPI et sur la base d'une campagne d'expertise indépendante sur 100 % du patrimoine.

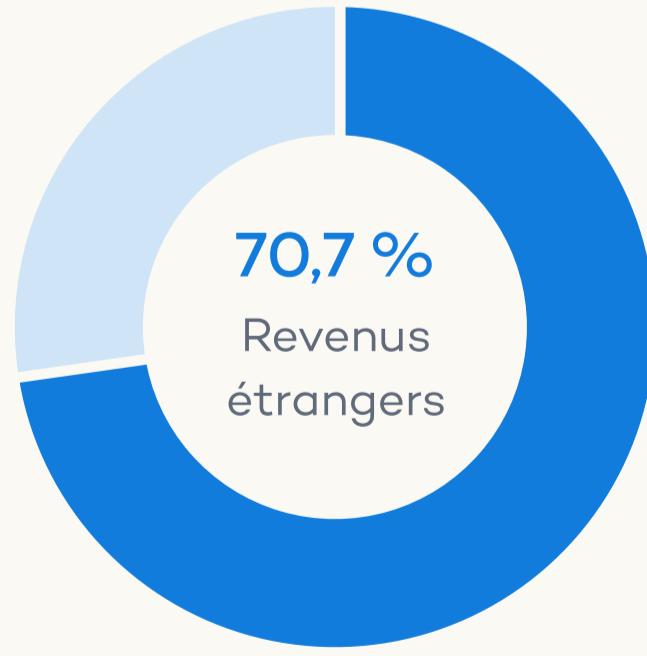
⚠ Le prix de part est passé de 202 € à 204 € le 1^{er} août 2025.

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.



● Dividende brut de fiscalité étrangère par part ● Dividende net de fiscalité étrangère par part



% de revenus à l'étranger sur le 4^e trimestre 2025

En réel sur la période

- Revenus (loyers) étrangers - 70,7 %
- Revenus (loyers) français - 29,3 %

⚠ Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures. L'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI peut être neutralisée en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

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 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 du prix net vendeur des actifs à l'achat et 6 % TTC 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, calculé sur le montant des travaux réalisés.
- **Frais de cession en cas de plus-value uniquement :** 5 % TTC 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. Ce montant est couvert par les frais de gestion.

3. À la sortie

- **En cas de retrait après 3 ans de détention :** 0 % TTC
- **En cas de sortie avant 3 ans de détention :** 6 % TTC (soit 5 % HT)
- **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 sont facturés. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit.

Définitions

Minimum de souscription

Le montant minimum pour une première souscription est de 5 000 €. Pour les souscriptions suivantes, 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.

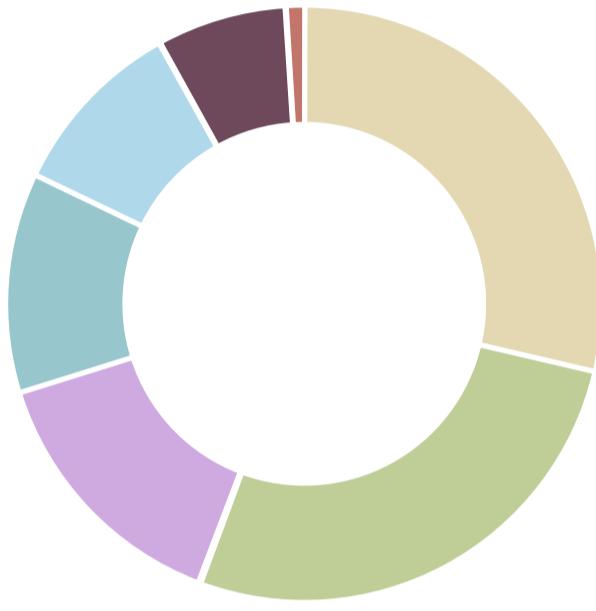
Coup d'œil sur le parc immobilier

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

Répartition géographique

En pourcentage de valeur hors droit

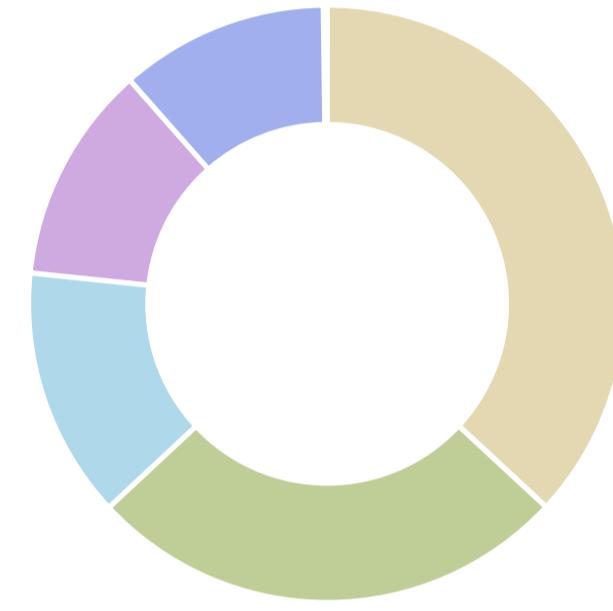
France	28,7 %	Irlande	9,8 %
Royaume-Uni	27,2 %	Allemagne	7,0 %
Espagne	14,4 %	Italie	0,9 %
Pays-Bas	12,0 %		



Répartition par typologie

En pourcentage de valeur hors droit

Commerces	36,9 %	Santé, hôtellerie, autre	12,0 %
Bureaux	26,2 %	Entrepôts	11,3 %
Locaux d'activités	13,6 %		

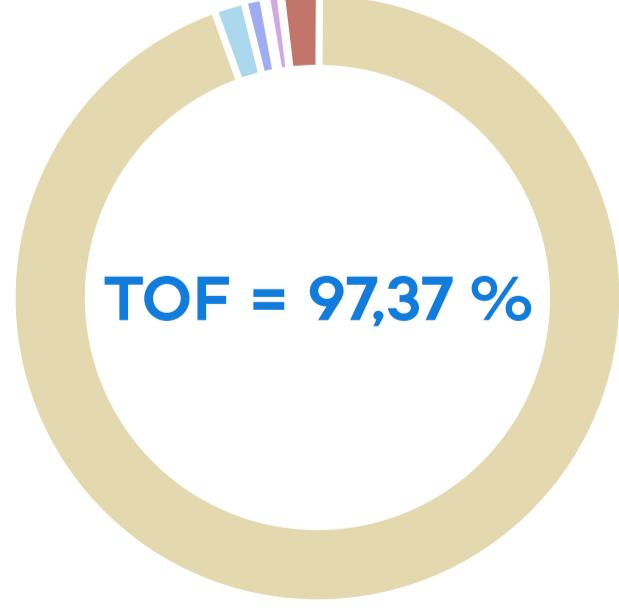


Nombre d'actifs	173	Taux d'Occupation Financier (TOF)	97,37 %
Surface du parc immobilier	1 043 781 m²	Taux d'Occupation Physique (TOP)	98,00 %
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	8,9 ans	Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)	7,3 ans
Loyers encaissés sur le trimestre (HT HC)	25,5 M€	Ratio d'endettement (LTV)	26,25 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Taux d'Occupation Financier (TOF)

Le taux d'occupation financier mesure la part des loyers effectivement encaissés par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était pleinement loué ; il se calcule en rapportant les loyers facturés aux loyers facturables sur la période considérée.



Locaux occupés hors franchise	94,90 %	Taux d'Occupation Financier (TOF)
Locaux occupés sous franchise ¹	1,75 %	
Locaux vacants (revenus non récurrents) ²	0,72 %	
Franchise et paliers de locaux occupés ³	0,67 %	
Locaux vacants en recherche de locataire ⁴	1,96 %	

¹ Revenus sur les Locaux Occupés sous franchise (franchise de loyer partielle, palier de loyer, ou indemnités compensatoires versées par le vendeur à l'acquisition)

² Revenus sur les Locaux Vacants (locaux non vacants sur la totalité du trimestre ou garanties locatives versées par le vendeur à l'acquisition)

³ Revenus non présents dans le taux d'occupation financier correspondant aux franchises et paliers accordés aux locataires, notamment en début de bail

⁴ Revenus non présents dans le taux d'occupation financier du fait de la vacance complète de ces locaux pendant le trimestre

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

9 nouveaux actifs ont rejoint le patrimoine d'Iroko Zen au cours du 4^e trimestre 2025, pour un volume d'investissement total de 150 M€ HD. L'Espagne, l'Allemagne, la France et le Royaume-Uni sont représentés, renforçant ainsi la diversification géographique du portefeuille.



Villanueva de Gallego, Espagne



Chester, Royaume-Uni

Locataire	ADI
Typologie	Logistique
WALB	6,4 ans
Rendement AEM ¹	6,75 %
Montant de l'acquisition HD ²	30,80 M€
Note ESG ³	55,5/100

Locataires principaux	Alliance Automotive UK, Stokers LTD, PW Gates Distribution Limited...
Typologie	Locaux d'activités
WALB	7,9 ans
Rendement AEM ¹	7,30 %
Montant de l'acquisition HD ²	12,30 M€
Note ESG ³	51,3/100



Bournemouth, Royaume-Uni



Anzin, France

Locataire	Hôtel
Typologie	19 ans
WALB	
Rendement AEM ¹	6,90 %
Montant de l'acquisition HD ²	12,70 M€
Note ESG ³	47/100

Locataire	Commerce
Typologie	
WALB	2,9 ans
Rendement AEM ¹	8,00 %
Montant de l'acquisition HD ²	3,90 M€
Note ESG ³	64/100



Fourmies, France

Locataires principaux	Mr Bricolage, Basic Fit, Boulanger
Typologie	Commerce
WALB	2,3 ans
Rendement AEM ¹	7,62 %
Montant de l'acquisition HD ²	9,80 M€
Note ESG ³	64,5/100



Grenade, Espagne

Locataire	Hôtel
Typologie	
WALB	15 ans
Rendement AEM ¹	7,25 %
Montant de l'acquisition HD ²	30,00 M€
Note ESG ³	63,5/100

Les actifs présentés sont ceux acquis au T4 2025. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du parc immobilier 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 + honoraria du broker).

² HD = Hors Droits

³ pour qu'un fonds respecte les critères d'éligibilité du label ISR, au moins 90% de ces actifs en valeur doivent faire l'objet d'une évaluation ESG.



Haguenau, France

Locataires principaux

B&M, Action, Chaussea...

Typologie

WALB

Rendement AEM¹Montant de l'acquisition HD²Note ESG³**Commerce****1,8 ans****7,65 %****17,20 M€****61/100**

Wakefield, Royaume-Uni

Locataires principaux

Pets at Home, Currys, Wren Kitchen...**Commerce****4,6 ans****7,98 %****25,20 M€****62,2/100**

Leipzig, Allemagne

Locataire

Typologie

WALB

Rendement AEM¹Montant de l'acquisition HD²Note ESG³**Hellweg****Commerce****18,5 ans****8,4 %****8,09 M€****57/100**

Retrouvez l'intégralité de notre parc immobilier sur

iroko.eu →

Les actifs présentés sont ceux acquis au T4 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

³ pour qu'un fonds respecte les critères d'éligibilité du label ISR, au moins 90% de ces actifs en valeur doivent faire l'objet d'une évaluation ESG.

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

Pays-Bas :

Retail park d'Emmen :

- **Extension de la durée ferme du locataire Praxis**

L'équipe Asset Management a prolongé de 5 ans la durée ferme du bail de Praxis, enseigne nationale de bricolage aux Pays-Bas (~190 magasins), au sein du retail park Emmen Nijbracht. Cette extension sécurise le principal locataire du site (4 879 m² soit 14 % des surfaces).

- **Arrivée du locataire Swiss Sense**

L'équipe Asset Management a accueilli le locataire Swiss Sense, enseigne néerlandaise spécialisée dans la vente de literie et meubles de chambre haut de gamme, au sein du retail park Emmen Nijbracht, sur 1 261 m² pour une durée ferme de 5 ans. Ce nouveau bail remplace un locataire entré en faillite, assurant ainsi une continuité totale sans aucun jour de vacance sur cette cellule.

Retail park d'Almere :

- **Extension du locataire Budget Floor store**

L'équipe Asset Management a accompagné l'extension du locataire Budget Floor Store sur le retail park Doemere (Almere), passant de 460 m² à 1 219 m². Spécialisée dans la vente de revêtements de sol et solutions d'aménagement intérieur, l'enseigne a signé un bail ferme de 10 ans, illustrant l'attractivité du site et l'ancrage des locataires existants.

- **Arrivée du locataire Sawiday**

L'équipe Asset Management a signé un bail avec le locataire Sawiday sur le retail park Doemere (Almere), pour une surface de 867 m² et une durée ferme de 5 ans. Sawiday, enseigne spécialisée dans la literie, succède à un précédent locataire. Cette cellule est par conséquent restée occupée sans interruption.

Bureaux à Utrecht :

- **Arrivée du locataire HSB**

L'équipe Asset Management a accueilli le locataire HSB au sein de l'immeuble de bureaux Maximus (Utrecht), pour une surface de 422 m². HSB est une société spécialisée dans les solutions d'identification biométrique et électronique et fournit des systèmes d'enregistrement et de vérification d'identité basés sur des technologies avancées. HSB succède à un précédent locataire et a signé un bail à un niveau de loyer supérieur de 6,93 %, renforçant ainsi la valeur et la performance locative de l'actif.

Irlande

Retail park de Kilkenny :

- **Ouverture du Drive Costa Coffee**

L'avenant d'extension avec Costa Coffee, ayant pris effet au cours du 4^e trimestre 2025, a permis d'augmenter le loyer de 22,8 % et de prolonger le bail jusqu'en 2045. Le nouveau drive, ouvert au cœur du parking du retail park de Kilkenny, devrait stimuler le trafic sur le site et ainsi bénéficier aux autres locataires.



France

Retail park d'Arras :

- **Arrivée du locataire Segondo**

L'équipe Asset Management a accueilli l'enseigne Segondo sur une cellule de 436 m² du site d'Arras. Segondo, enseigne de brocante permanente déjà présente en Belgique, combine présence physique et visibilité digitale permettant d'enrichir le mix commercial de la zone.

A la suite de cette dernière commercialisation, le taux d'occupation du site passe à 100 %.

Mont de Marsan

- **Signature du bail De Fil en Tissus**

L'équipe Asset Management a signé un bail commercial sur une cellule vacante de 605 m² à Mont de Marsan avec le locataire De Fil en Tissus, spécialisé en ameublement, habillement et mercerie.

Espagne

Locaux d'activité à Huesca :

- **Fin du bail avec Opstral et début d'un nouveau bail avec Cunext**

Notre locataire Opstral à Huesca est entré en procédure de faillite. Les équipes d'asset management ont réagi très rapidement en identifiant un nouveau locataire au même loyer. Il s'agit de Cunext, un acteur spécialisé dans la fibre optique, exerçant une activité similaire à celle de son prédécesseur. L'actif, d'une surface de 7 425 m², a ainsi été intégralement reloué, sans impact financier, l'intégralité du loyer impayé ayant été couvert par les garanties locatives en place.

Commerce à Barcelone :

- **Ouverture du premier Action à Barcelone**

Grâce à la collaboration entre Iroko et les équipes d'Action, le tout premier magasin de la marque Action a ouvert ses portes à Barcelone. Cette implantation inaugurale a rencontré un vif succès, confirmant la qualité de l'emplacement de notre actif ! Le local de 1 223 m² était précédemment occupé par l'enseigne de supermarché DIA.





Nos actions ESG

Iroko Zen renforce sa stratégie de performance environnementale en poursuivant son partenariat avec Thermospher. Après des déploiements concluants à Lille Eurocentre et Vaulx-en-Velin, l'actif d'Issy-les-Moulineaux bénéficiera à son tour de dispositifs d'optimisation énergétique.

Dans le même temps, pour répondre aux nouveaux usages et à l'essor de la mobilité électrique, Iroko Zen s'associe à Driveco et Bump pour équiper les parkings des actifs d'Osny, Arras et Louvroil en bornes de recharge.

Installation d'une pompe à chaleur réversible à Heerlen

À Heerlen, aux Pays-Bas, nous avons profité de la fin de vie du système de chauffage d'un immeuble de bureaux pour installer une pompe à chaleur réversible. Ce nouvel équipement permet de chauffer et de rafraîchir les espaces de manière performante. En effet, il affiche un COP (coefficients de performance) de 3 à 4, ce qui signifie que pour 1 kWh d'électricité consommé, la pompe à chaleur restitue 3 à 4 kWh de chaleur, soit un rendement bien supérieur à celui d'un système classique. Une façon d'accompagner la transition énergétique et la décarbonation progressive du parc immobilier tout en améliorant le bien-être des locataires.

Installation d'une Gestion Technique de Bâtiment à Noisy-le-Grand

Nous avons récemment finalisé l'installation d'un système de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) sur notre immeuble de bureaux accueillant un centre d'examen à Noisy-le-Grand. L'actif est désormais pleinement conforme aux exigences du décret européen BACS (Building Automation and Control System), qui impose d'équiper les bâtiments tertiaires de dispositifs de pilotage et d'optimisation énergétique.

La GTB permet de suivre les consommations en temps réel, de mieux piloter les équipements (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage) et de détecter rapidement toute anomalie.

À la clé : une économie d'énergie pouvant atteindre jusqu'à 20 %, selon la configuration technique du site et les usages.

IROKO.

L'épargne immobilière

Excellent  Trustpilot

4,6/5 sur 846 avis

Source avis clients : Trustpilot au 26 janvier 2026

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.