

Bulletin trimestriel d'information

Valide du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025



Un nouveau cap pour Iroko Zen

Cinq ans après sa création, Iroko Zen entre dans une nouvelle phase de son développement. Ciblant à l'origine des actifs avec un couple rendement / risque élevé, elle s'est muée en une SCPI patrimoniale de référence, grâce à une collecte dynamique dans un bon momentum de marché. Elle a ainsi construit un parc immobilier solide, reposant sur une stratégie lisible, constante et diversifiée au sein de l'Europe de l'Ouest.

Ce positionnement s'inscrit dans une logique de cohérence et de complémentarité avec Iroko Atlas, notre nouvelle SCPI internationale et opportuniste lancée en septembre 2025.

Un rendement ajusté pour une trajectoire durable

En 2024, la Performance Globale Annuelle (PGA)¹ de la SCPI s'établit à 8,32 %. Avec un taux de distribution cible non garanti ramené à 5,5 %, l'objectif de TRI² d'Iroko Zen à 8 ans reste inchangé (7 %). Un rendement potentiel long terme qui reste compétitif au regard du marché, et aligné avec la stratégie patrimoniale de la SCPI.

Par ailleurs, le 1^{er} août 2025, Iroko Zen a augmenté son prix de part pour la deuxième fois depuis sa création, passant de 202 € à 204 €. Cette revalorisation est cohérente avec les dernières valeurs d'expertise de son patrimoine.

Un rythme d'acquisition soutenu en Europe

Iroko Zen poursuit sa dynamique d'investissement : au 3^e trimestre 2025, la SCPI a réalisé 14 acquisitions, portant à 164 le nombre total d'actifs sous gestion. Fidèle à sa stratégie de diversification géographique, notre équipe a notamment acquis des biens en Espagne, en Allemagne, en Irlande, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni. Désormais, 73 % des loyers perçus proviennent de l'étranger.

Iroko Zen évolue sans renoncer à ses fondamentaux : une gestion agile, une approche granulaire et sans dogme, qui sont autant d'atouts pour saisir les opportunités encore offertes par le marché européen.

Grâce à sa collecte soutenue, votre SCPI est parfaitement positionnée pour continuer à investir dans de bonnes conditions. Nous vous remercions chaleureusement pour votre confiance renouvelée au cours des cinq dernières années, nous avons hâte de construire la suite avec vous !



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 Rendement Interne (TRI) mesure la performance globale d'une SCPI sur une période donnée, en tenant compte des revenus distribués et de la variation du prix de la part.

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

Le 3^e trimestre d'Iroko Zen en quelques chiffres

Capitalisation
1,24 Md€

+ 130 M€

Collecte nette*

Nombre total d'associés
24 844

+ 2 194

Nouveaux associés*

Nombre total de parts net de retrait
6 155 352

658 087

Parts souscrites*

- 14 914

Parts retirées dont 0 en attente de retrait*

Nombre total d'actifs
164

+ 15

Nouveaux actifs acquis*

Nombre total de locataires
378

+ 46

Nouveaux locataires*

Valorisation du patrimoine (Hors Droits)
1 461 M€

Dont 8,6 M€ dans Iroko Impact, fonds maison géré par Iroko

+ 217 M€

Volume d'acquisition Hors Droits Hors Frais*

Source : Iroko, données au 30 septembre 2025

*au T3 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)

Risque
faible



Risque
élevé

Vos dividendes sur le trimestre

Vos dividendes sur le 3^e trimestre 2025 par part en pleine jouissance

3,69 €

0,69 €

Impôt étranger prélevé à la source, payé par Iroko Zen

3,00 €

Dividende net de fiscalité étrangère

Valeurs de la part

au 30/09/2025

 Prix de souscription **204 €**

 Valeur de retrait **204 €**

 Valeur de réalisation¹ **187,34 €**

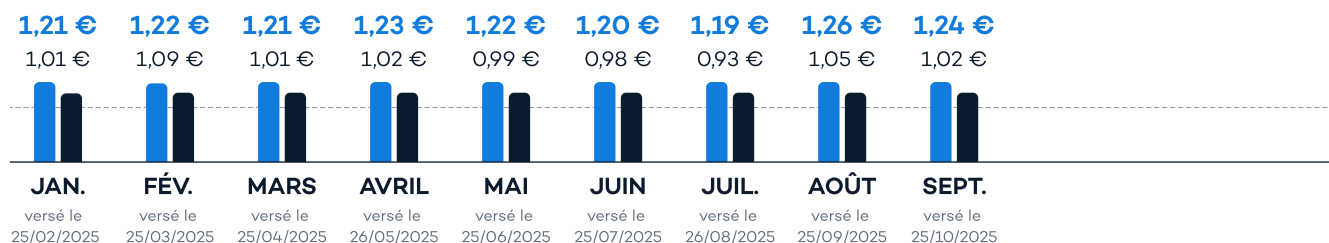
 Valeur de reconstitution¹ **213,65 €**

¹ Valeurs au 30 juin 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.

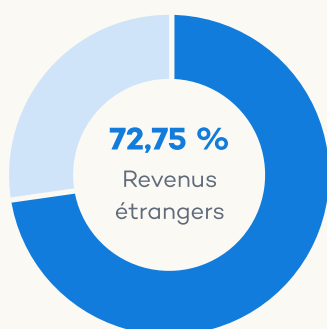
Détail des dividendes versés par mois

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

..... Objectif non garanti de dividende brut de fiscalité étrangère par part



% de revenus à l'étranger sur le 3^e trimestre 2025

En réel sur la période

● Revenus (loyers) étrangers - 72,75 %

● Revenus (loyers) français - 27,25 %

⚠ 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 sortie avant 3 ans de détention** : 6 % TTC 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 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 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

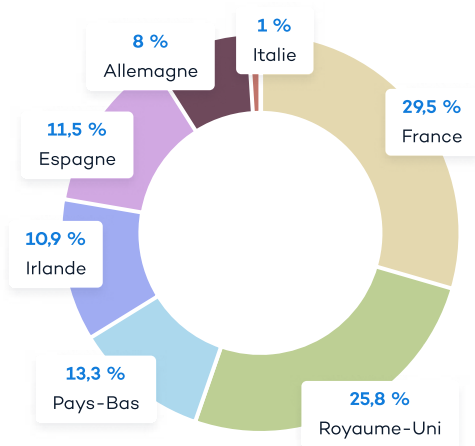
Actuellement, le délai de retrait est inférieur à un mois, à condition qu'il y ait des souscriptions compensatrices. À ce jour, aucune part n'est en attente de retrait. Le prix de retrait correspond à la valeur des parts diminuée des éventuelles commissions.

Coup d'œil sur le patrimoine

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

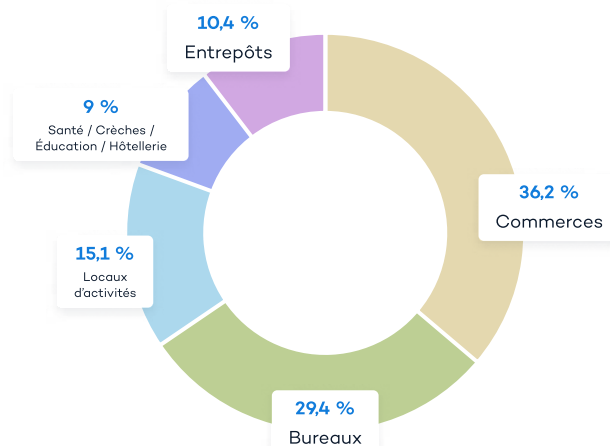
Répartition géographique

En pourcentage de valeur hors droits



Répartition typologique

En pourcentage de valeur hors droits



Nombre d'actifs

164

Surface du patrimoine

981 138 m²

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

9,1 ans

Loyers encaissés sur le trimestre (HT HC)

25,5 M€

Taux d'Occupation Financier (TOF)

98,1 %

Locaux vacants

2,4 %

Taux d'Occupation Physique (TOP)

97,6 %

Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)

7,6 ans

Ratio d'endettement (LTV)

30,14 %

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

La SCPI Iroko Zen a été très active au 3^e trimestre avec 14 acquisitions en France, en Espagne, en Allemagne, en Irlande, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni.

Au cours du 3^e trimestre et depuis le début de l'année, votre parc immobilier s'est étoffé en Espagne, grâce à l'impulsion de notre filiale Iroko Iberia créée en octobre 2024. Avec quatre acquisitions en 2025, dont deux nouvelles durant ce trimestre, c'est plus de 90 M€ HD qui ont été investis dans ce pays (contre 19 M€ HD en 2024) depuis le début de l'année.

Nous avons également renforcé notre position en Allemagne avec :

- Un magasin de bricolage et Do It Yourself à Guben, loué à l'enseigne Hellweg depuis 2007, dans le cadre d'un bail d'une durée ferme restante de 19 ans ;
- Un immeuble de bureau loué à Wiesbaden à proximité de Francfort, occupé par le Land de Hesse, engagé jusqu'en 2033.



Sheffield, Royaume-Uni

Locataires	Q-Park, Onyx Club
Typologie	Parking
WALB	19,56 ans
Rendement AEM ¹	8,30 %
Montant de l'acquisition HD ²	19,33 M€
Note ESG	51,5/100 (partie commerce)



Alcalá de Guadaira, Espagne

Locataires principaux	Mercadona, Tedi, McDonald's, Media Markt...
Typologie	Commerces
WALB	1,83 ans
Rendement AEM ¹	8,47 %
Montant de l'acquisition HD ²	26,21 M€
Note ESG	56,4/100



Londres, Royaume-Uni

Locataires principaux	Free People, A.P.C, Reformation...
Typologie	Commerces
WALB	2,17 ans
Rendement AEM ¹	7,35 %
Montant de l'acquisition HD ²	6,97 M€
Note ESG	53,5/100



Echirolles, France

Locataires	B&M, Aldi, Besson Chaussures
Typologie	Commerces
WALB	4 ans
Rendement AEM ¹	7,56 %
Montant de l'acquisition HD ²	7,23 M€
Note ESG	62/100

Les actifs présentés sont ceux acquis au T3 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



Leeds, Royaume-Uni

Locataire	Arden University
Typologie	École
WALB	4 ans
Rendement AEM ¹	7,84 %
Montant de l'acquisition HD ²	6,58 M€
Note ESG	58/100



Reading, Royaume-Uni

Locataire	University of Reading
Typologie	Bureaux
WALB	10,54 ans
Rendement AEM ¹	8,86 %
Montant de l'acquisition HD ²	19,72 M€
Note ESG	68,5/100



Wiesbaden, Allemagne

Locataire	Land de Hesse
Typologie	Bureaux
WALB	8,4 ans
Rendement AEM ¹	7,04 %
Montant de l'acquisition HD ²	17,1 M€
Note ESG	72,5/100



Bournemouth, Royaume-Uni

Locataires principaux	Tesco, The Ivy, Zizz Restaurant...
Typologie	Commerces
WALB	9,56 ans
Rendement AEM ¹	9,22 %
Montant de l'acquisition HD ²	12,01 M€
Note ESG	54,5/100



Getafe, Espagne

Locataires	Smart Curtain Wall, Cristalion Mobility
Typologie	Logistique
WALB	4,1 ans
Rendement AEM ¹	8,05 %
Montant de l'acquisition HD ²	11,16 M€
Note ESG	58,5/100



Noordwijkerhout, Pays-Bas

Locataire	Eichholtz
Typologie	Entrepôt
WALB	15 ans
Rendement AEM ¹	7,34 %
Montant de l'acquisition HD ²	22,15 M€
Note ESG	61/100



Londres, Royaume-Uni

Locataire	The Office Group
Typologie	Bureaux
WALB	13 ans
Rendement AEM ¹	8,76 %
Montant de l'acquisition HD ²	66,89 M€
Note ESG	68/100



Swords, Irlande

Locataire	Bright Motor Group
Typologie	Commerces
WALB	15 ans
Rendement AEM ¹	7,42 %
Montant de l'acquisition HD ²	24,5 M€
Note ESG	65,5/100

Les actifs présentés sont ceux acquis au T3 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



Guben, Allemagne 🇩🇪

Locataire	Hellweg
Typologie	Commerces
WALB	19 ans
Rendement AEM ¹	8,38 %
Montant de l'acquisition HD ²	6,81 M€
Note ESG	56/100



Croydon, Royaume-Uni 🇬🇧

Locataire	Q-Park
Typologie	Parking
WALB	29 ans
Rendement AEM ¹	7,74 %
Montant de l'acquisition HD ²	9,57 M€
Note ESG	N/A ³

Retrouvez l'intégralité de notre patrimoine sur

iroko.eu →

Les actifs présentés sont ceux acquis au T3 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).

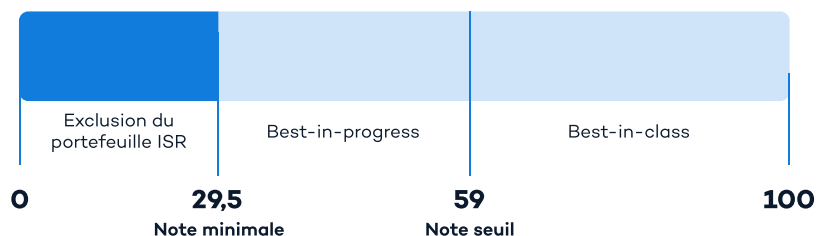
² HD = Hors Droits

³ Pour qu'un fonds respecte les critères d'éligibilité du label ISR, au moins 90 % de ses 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

Recommercialisations au T3 2025

Arras (France) : nous sommes ravis de vous annoncer l'arrivée de Mobalpa sur notre Retail Park d'Arras. L'enseigne a signé un bail portant sur une surface de 261 m² et prévoit d'ouvrir son point de vente d'ici la fin de l'année, à l'issue de travaux d'aménagement. En parallèle, l'unité voisine accueillera prochainement un parc à thème pour enfants de 471 m² sous l'enseigne "Miniz and Moments", renforçant ainsi l'attractivité et la dynamique commerciale du site.

Emmen Nijbracht (Pays-Bas) : un bail temporaire de 6 mois a été conclu avec Brookhuis Applied Technologies, société spécialisée dans les équipements sur-mesure, pour près de 1 000 m² au sein de notre parc commercial d'Emmen. Cette occupation permet de sécuriser les revenus sur la période.

Barcelone (Espagne) : les équipes d'Iroko ont signé un nouveau bail avec l'enseigne Action, portant sur une cellule de 1 323 m². Cette opération s'inscrit dans une démarche proactive, ayant permis de libérer la surface grâce à une négociation de départ anticipé avec le précédent locataire, moyennant une indemnité. Nous renforçons ainsi notre collaboration avec Action, acteur déjà bien présent sur nos actifs en portefeuille.

Ballymount (Irlande) : l'entreprise Cavalier Flooring a récemment pris à bail une cellule de 172 m² à l'entrée du parc d'activités de Ballymount. Le loyer obtenu, attractif pour ce type de surface, permet d'établir une nouvelle référence de marché sur le site, et laisse entrevoir des perspectives de réversion locative positive à court terme.

Programme de relocation lancé

Iroko Zen a mandaté des équipes locales afin d'organiser des visites sur les trois surfaces mentionnées ci-dessous. Nous sommes confiants dans notre capacité à recommercialiser ces actifs avec des conditions satisfaisantes.

- Pantin (France) : congé délivré par le locataire Qualiconsult sur une surface de bureaux de 258 m², pour un départ en juillet 2026.
- Alcala de Guadaira (Espagne) : congé délivré par le locataire C&A sur une surface commerciale de 1 901 m², pour un départ en février 2026.
- Brie Comte Robert (France) : congé délivré par le locataire SVABTP sur une surface de locaux d'activité de 372 m², pour un départ en décembre 2025.

Renforcement de la capacité de gestion d'Iroko



Arrivée d'un nouvel Asset Manager : pour soutenir sa croissance, Iroko renforce son équipe de gestion ! Au 3^e trimestre, nous avons accueilli Killian Waeckel en tant qu'Asset Manager. Diplômé du Programme Grande Ecole de l'ESSEC, il rejoint Iroko après une alternance de deux ans chez Unibail-Rodamco-Westfield en tant qu'Asset Manager et une année chez Bouygues Construction Australia en contrôle de gestion.



Lancement de notre filiale Fyra : nous sommes fiers de vous annoncer la création de Fyra, acteur premium dans le secteur de la gestion locative, administrative et technique (Property Management). L'objectif de cette nouvelle entité est de pouvoir mieux accompagner nos locataires avec un service de gestion premium.



Reprise du portefeuille espagnol par Iroko Iberia : depuis juillet 2025, notre entité Iroko Iberia est aussi devenue le gestionnaire locatif, technique et administratif du patrimoine sous gestion en Espagne. Cette opération nous permet de renforcer notre présence sur le marché espagnol par une relation de proximité avec nos locataires.



Nos actions ESG

Nouveau partenariat avec Tilt Energy

Iroko a sollicité Thermosphr pour déployer son service de co-pilote de l'énergie sur deux bâtiments de bureaux, Eurocentre Lille et Vaulx-en-Velin. Thermosphr se connecte aux infrastructures de chauffage, de ventilation et de climatisation, afin de les contrôler à distance, de façon dynamique et prédictive. Le service permet de réduire de 13 à 21 % la consommation d'énergie, tout en améliorant le confort thermique.

Grâce à Tilt Energy, l'agrégateur partenaire de Thermosphr, ces deux bâtiments 100 % électriques contribuent désormais à la flexibilité du réseau électrique. Thermosphr et Tilt construisent des scénarios d'effacement pour réduire temporairement la consommation selon les signaux du gestionnaire de réseau électrique RTE. Deux autres bureaux, en France et en Allemagne, sont en cours d'étude. Ce partenariat est aligné avec les ambitions réglementaires et climatiques d'Iroko Zen.

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 (coefficient 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.

Le système GTB, pour un meilleur pilotage énergétique

Nous avons récemment finalisé l'installation d'un système de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) sur notre immeuble de bureaux situé à Olivet. Désormais, l'actif est pleinement conforme aux exigences du décret BACS (Building Automation and Control System), qui impose d'équiper les bâtiments tertiaires avec des dispositifs de pilotage et d'optimisation énergétique.

La GTB permet de suivre les consommations du bâtiment en temps réel, de mieux piloter ses équipements (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage) et de détecter plus rapidement les anomalies.

À la clé : une économie d'énergie pouvant atteindre jusqu'à 20 %, en fonction de la configuration technique du site et des usages.

IROKO.

L'épargne immobilière

Excellent  ★ Trustpilot

4,7/5 sur 821 avis

Source avis clients : Trustpilot au 30 septembre 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.